

336.22
ANW
a e.1

**ANALISIS PENETAPAN PBB SEKTOR PEDESAAN DENGAN
PENDEKATAN PASAR DAN NILAI EKONOMI
HASIL PERTANIAN TANAMAN PANGAN
KASUS DI KANTOR PELAYANAN PBB SEMARANG**

LAPORAN INTERNSHIP

*Diajukan kepada Pengelola Program Studi Magister Manajemen
Universitas Diponegoro
Untuk memenuhi sebagian syarat guna
Memperoleh derajat sarjana S - 2 Magister Manajemen*



Diajukan oleh :

**NAMA : Drs. H. Maizar Anwar
NIM : C4A097076**

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
TAHUN 2000**

PENGESAHAN

Laporan Internship Berjudul
**ANALISIS PENETAPAN PBB SEKTOR PEDESAAN DENGAN
PENDEKATAN PASAR DAN NILAI EKONOMI
HASIL PERTANIAN TANAMAN PANGAN
KASUS DI KANTOR PELAYANAN PBB SEMARANG**

*Yang dipersiapkan dan disusun oleh
Drs. H. Maizar Anwar*

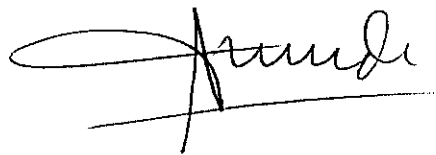
*Telah dipertahankan dan didepan Dewan Penguji pada tanggal
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima*

Pembimbing



Drs. UPHADI, MS

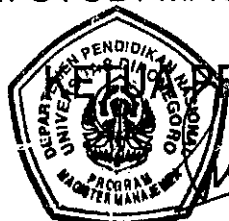
Penguji



Drs. Mudiantono, MSc.

Semarang, 19 Mei 2000

UNIVERSITAS DIPONEGORO
PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN



Prof. Dr. Suyudi M.

ABSTRACT

There are three approaches in dedicating the transaction value of tax object for property tax. There is the comparison of market data, cost and income approaches. The first approach is used to assess value of land property tax. It is logically relevant when lands transaction is frequently done, so there is no need to adjust the market data. But it will be problems when we are facing that the transaction is rarely done, the land is productive and the adjustment factors in land value assessment has no represent the real economic development in that location. That situation is being for sub urban area, indeed the land assessment of sub urban should be differed with the urban sector.

The form of land data that is covered in SPOP (property tax form) only informs type and size of land. It is unable to see the economic values of productivity lands. According to our analyze the dedicated tariff for land property tax in sub urban area is only about 0,31% and 0,52% of economic value which is able to be achieved by paddy farmers in both Kendal and Demak Districts in a calendar year. Due to it, the market comparison method is not relevant to be used as the base for dedicating in land value. It is not represent the rill economic value. It should be replace by income capitalization approaches which is commonly treated in the commercial buildings. Because, substantially the function of productivity lands and commercial buildings have the same function to be the income of the owners.

ABSTRAK

Ada tiga pendekatan dalam menentukan nilai jual objek pajak (NJOP) untuk Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu pendekatan perbandingan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Pendekatan perbandingan data pasar digunakan untuk menaksir nilai PBB-bumi. Pendekatan tersebut relevan digunakan ketika frekuensi transaksi tanah cukup dinamis, sehingga *updating* dengan nilai-nilai penyesuaian tidak diperlukan lagi. Namun akan menjadi persoalan ketika transaksi bumi sangat jarang, bumi merupakan lahan produktif dan besarnya penyesuaian yang telah ditetapkan tidak mencerminkan kemampuan wajib pajak. Situasi ini terjadi untuk objek PBB sektor pedesaan, sehingga perlakuan penaksirannya pun harus dibedakan dengan sektor perkotaan.

Data tanah yang tersedia dalam SPOP hanya memetakan data luas tanah dan jenisnya. Kelengkapan data tersebut tidak akan mampu melihat nilai ekonomi dari tanah-tanah produktif, Dari analisa data dengan pendekatan kapitalisasi pendapatan, diketahui bahwa nilai PBB-bumi yang ditetapkan bagi wajib pajak di pedesaan utamanya petani padi di Kabupaten Kendal dan

Demak hanya 0,31% dan 0,52% dari nilai ekonomi yang diperoleh wajib pajak tersebut dalam satu tahun perhitungan PBB. Oleh karena itu pendekatan perbandingan pasar tidak cukup relevan untuk dijadikan pendekatan dalam penetapan NJOP PBB-bumi sektor pedesaan karena tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya. Pendekatan yang tepat adalah dengan menggunakan pendekatan kapitalisasi pendapatan sebagaimana yang dilakukan PBB bangunan komersial, karena hakikatnya fungsi bangunan komersial dan bumi produktif sektor pedesaan adalah sama yaitu memberikan pendapatan bagi wajib pajak.

KATA PENGANTAR

Penerapan UU No. 22/1999 dapat dipastikan akan membawa perubahan-perubahan drastis dalam penyelenggaraan pemerintahan di daerah, satu diantaranya adalah adanya kebebasan yang cukup bagi daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah setempat (PADS). Kebebasan ini dikhawatirkan akan memunculkan jenis-jenis pungutan baru yang sebenarnya telah dicover dalam struktur pajak yang sudah ada.

PBB sektor pedesaan sebenarnya masih dapat ditingkatkan nilai perolehannya, bila sistem penaksiran yang selama ini berlaku dilakukan perbaikan-perbaikan yang lebih mencerminkan nilai ekonomi produktivitas tanahnya. Dengan demikian akan membantu pemerintah kabupaten/kota dalam meningkatkan PADS. Laporan *internship* yang kami susun ini mencoba memberikan argumentasi tentang pentingnya perbaikan tersebut.

Dalam kesempatan ini, kami mengucapkan terima kasih kepada Bapak Drs. Uphadi MS yang telah membimbing kami ditengah kesibukannya mengambil program S3, juga kepada teman-teman mahasiswa program MM angkatan VIII dan lebih khusus lagi kepada isteri dan anak-anakku yang telah memberikan dorongan sehingga tulisan ini dapat diselesaikan sesuai dengan harapan. Kami berharap tulisan ini dapat menjadi catatan kritis bagi Direktorat Jenderal Pajak, utamanya Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan dan memberi manfaat kepada Civitas Academica Fakultas Ekonomi, Universitas Diponegoro di dalam memperluas cakrawala pemikiran.

Semarang, April 2000

Drs. H. Maizar Anwar

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR LAMPIRAN	v
I. PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang.....	1
2. Perumusan Masalah.....	4
3. Tujuan.....	5
4. Metodologi Penelitian	5
A. Jenis dan Sumber Data.....	5
B. Teknik Pengumpulan Data	5
C. Teknik Pengolahan dan Analisa Data.....	6
5. Sistematika Penulisan	6
II. LANDASAN TEORI	8
1. Pajak Sebagai Elemen Utama Kemandirian Ekonomi Nasional	8
2. Pertumbuhan Ekonomi Tinggi dan Telaah Perpajakan di Indonesia	12
3. Prinsip Umum penetapan Pajak.....	18
4. Penetapan PBB Untuk Lahan Produktif: Sebuah Catatan Kritis	21
5. Beberapa Pendekatan Penilaian PBB	27
6. Menetapkan NJOP	29

III. GAMBARAN UMUM KANTOR PELAYANAN PBB SEMARANG	33
1. Ruang Lingkup Wilayah Tugas Kantor Pelayanan PBB Semarang	33
2. Tugas Pokok Kantor Pelayanan PBB Semarang	35
 IV. ANALISA DATA	 40
1. Analisa terhadap Format Identifikasi Data Tanah PBB	40
2. Analisis Finansial Lahan Sawah dan Korelasinya dengan PBB Sektor Pedesaan	43
3. Analisis bentuk SPOP PBB sektor Pedesaan yang Akseptabel	52
 V. KESIMPULAN DAN SARAN	 56
1. Kesimpulan	56
2. Saran	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Halaman

1. Ilustrasi pendapatan dua wajib pajak dengan karakteristik tanah berbeda.....	26
2. Coverage ratio pengenaan PBB di kantor Pelayanan PBB Semarang.....	34
3. Ratio beban pajak per penduduk (WP/ M2) di kantor Pelayanan PBB Semarang	35
4. Luas Lahan dan Prosentase menurut Penggunaannya	45
5. Realisasi Penerimaan PBB dari Th.1995/1996 s/d 1999/2000.....	46
6. Kontribusi sektor pertanian dan sub sektor tanaman pangan terhadap produk domestik regional bruto (PDRB)di wilayah kantor PBB Semarang atas dasar harga berlaku,Th.1996.	47
7. Keragaan produksi padi sawah di Semarang, Demak, Kendal.....	48
8. Hasil Evaluasi Finansial Tanaman Padi di Demak dan Kendal	49

DAFTAR LAMPIRAN

1. Struktur Organisasi Kantor Pelayanan PBB Semarang
2. Lampiran SPOP Bumi dan Bangunan
3. Format Modifikasi Lampiran SPOP Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan
4. Daftar Riwayat Hidup

BAB I. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Sejak jatuhnya pemerintahan Orde Baru pada tanggal 21 Mei 1998, peta kehidupan kenegaraan telah mengalami reformasi di berbagai bidang kehidupan. Satu diantaranya adalah diterbitkannya UU No. 22/1999 tentang otonomi daerah yang merupakan regulasi revolusioner dalam kerangka penyelenggaraan pemerintahan. Peraturan tersebut memberikan kewenangan yang besar kepada pemerintahan di daerah untuk melaksanakan pemerintahannya sendiri, kecuali dalam sektor-sektor hukum, pertahanan dan keamanan, keuangan, urusan luar negeri dan agama.

Untuk mendukung terlaksananya UU No. 22/1999, diundangkan pula UU No. 25/1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (PKPD). Menurut Pasal 6 UU No. 25/1999 disebutkan bahwa dana perimbangan terdiri dari (a) bagian daerah dari penerimaan pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan penerimaan dari sumber daya alam (b) dana alokasi umum dan (c) dana alokasi khusus.

Sebelum UU PKPD diterbitkan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) termasuk salah satu andalan pemerintah daerah dalam mendukung pelaksanaan program pembangunannya yang dicerminkan pada besarnya Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Tk I dan Tk. II. Hanya, UUPKD memberikan penegasan yang lebih konkrit tentang besarnya bagian PBB yang akan diterima oleh pemerintah setempat. Dalam Pasal 6 (2) UUPKD disebutkan bahwa 90 % dari besarnya PBB yang berhasil ditarik diserahkan ke pemerintah daerah. Sisanya menjadi hak pemerintah pusat. Berbeda halnya dengan aturan yang selama ini berlaku, dimana alokasi distribusi PBB tidak didasarkan hitungan-

hitungan yang tegas dan proporsional sehingga menimbulkan distorsi terhadap motivasi dan kemampuan pemerintah daerah dalam menarik PBB.

Tidak dapat dipungkiri dalam era otonomi, kemampuan suatu daerah untuk menggali sumber-sumber penerimaan daerah akan menjadi faktor penting yang menentukan eksistensi daerah yang bersangkutan. Dalam UU 22/1999 disebutkan bahwa daerah yang tidak mampu menghidupinya sendiri tidak tertutup kemungkinan *dilikuidasi* atau *merger* dengan pemerintahan daerah didekatnya. Ini berarti pemerintah Kabupaten dan Kota harus menggali sumber-sumber potensial penerimaan daerahnya seoptimal mungkin agar mereka tetap eksis dan mampu mensejahterakan warganya. Semakin besar pajak yang dapat ditarik maka kemampuan pemerintah membelanjakan keuangannya akan makin bertambah pula, implikasinya secara langsung akan mendorong aktivitas perekonomian di daerah tersebut.

Pajak pada dasarnya merupakan ekspresi tanggung jawab warga negara dalam pembangunan dan juga merupakan imbalan dari warga negara terhadap manfaat yang mereka peroleh dari produk-produk yang dihasilkan negara. Suatu negara mungkin tidak akan mampu untuk terus berdiri tanpa disertai kesadaran warga negaranya dalam membayar pajak. Satu hal yang disepakati dalam pengelolaan negara yang berpedoman pada demokrasi atau kekuasaan rakyat adalah bahwa pembebanan pajak harus berlandaskan pada prinsip-prinsip yang bertujuan untuk mencapai keadilan. Meskipun tidak selalu berfungsi sebagai kendali, namun tujuan keadilan merupakan kriteria dasar untuk merancang struktur pajak.

Berdasarkan UU No. 12 Tahun 1985, PBB bermaksud menyederhanakan berbagai pungutan yang berkaitan dengan bumi dan bangunan yang diatur dalam berbagai ketentuan yang terpisah-pisah. PBB merupakan pajak yang dikenakan atas harta tak bergerak, oleh sebab itu pajak ini disebut juga

dengan pajak yang obyektif. Walaupun pajak ini merupakan pajak yang obyektif tetapi pemungutannya dilakukan berdasarkan surat ketetapan pajak yang diterbitkan setiap tahun. PBB belum didasarkan *self assesment* seperti telah diberlakukan untuk pajak penghasilan. Setiap tahun wajib pajak menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Berdasarkan SPPT tersebut, pemerintah akan memungut jumlah pajak terhutang dari wajib pajak. Dengan demikian dari perilakunya PBB sebenarnya merupakan pajak langsung yang pajaknya harus dipikul sendiri oleh wajib pajak yang namanya tercantum dalam surat pemberitahuan pajak tersebut

Dalam pasal 1 ayat (3) UU No. 12 tahun 1985 yang kemudian diubah dengan UU No. 12 tahun 1994 dinyatakan bahwa dasar pengenaan PBB adalah nilai jual atas obyek pajak yang kemudian lebih umum dikenal sebagai nilai jual obyek pajak (NJOP). Ada tiga pendekatan penilaian dalam penentuan NJOP, yaitu (1) *pendekatan data pasar*, dilakukan dengan cara membandingkan obyek pajak yang akan dinilai dengan obyek pajak sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu; (2) *pendekatan biaya*, digunakan untuk penilaian bangunan yaitu dengan cara menghitung biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru obyek yang dinilai, dikurangi penyusutan dan (3) *pendekatan kapitalisasi pendapatan*, dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi dan atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu. Pendekatan ketiga ini umumnya digunakan untuk obyek-obyek komersial yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung, perkantoran yang disewakan dan lain-lain. Pendekatan terakhir ini juga digunakan sebagai alat penguji untuk nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya (Anon, 1998).

Pendekatan data pasar merupakan cara yang paling umum dipergunakan dalam menetapkan besarnya kenaikan objek PBB, karena metodenya sederhana, praktis dan tidak menimbulkan pertanyaan dari subjek pajak. Kenaikan PBB yang terjadi setiap tahun, umumnya lebih ditentukan oleh target penerimaan yang ditetapkan pemerintah pusat dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi sebagai indikator utamanya. *Assignment* seperti ini cukup relevan untuk wilayah perkotaan yang dicirikan oleh pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan frekuensi transaksi jual beli tanah terjadi secara intensif serta nilai kegunaannya terus berubah secara progresif. Namun kurang menguntungkan bagi daerah dengan pertumbuhan ekonomi yang lambat atau bahkan statis, frekuensi transaksi jual beli rendah dan nilai kegunaannya bergerak lambat. Ciri-ciri seperti ini tercermin di wilayah pedesaan yang pertumbuhan ekonominya sangat didominasi oleh perkembangan sektor pertanian. Dalam laporan internship yang berjudul "ANALISIS PENETAPAN PBB SEKTOR PEDESAAN DENGAN PENDEKATAN PASAR DAN NILAI EKONOMI HASIL PERTANIAN TANAMAN PANGAN, KASUS DI KANTOR PBB SEMARANG" akan dikaji format yang tepat dalam menetapkan PBB di pedesaan dengan melihat nilai ekonomi pertanian tanaman pangan sebagai basis pendekatannya.

2. Perumusan Masalah

Dari uraian tersebut di atas terdapat beberapa permasalahan yang mengemuka dalam penetapan tarif PBB sektor pedesaan, yang dirumuskan sebagai berikut :

- 1) Apakah identifikasi data tanah PBB sektor pedesaan yang berlaku sekarang secara representatif telah mencerminkan nilai ekonomi tanah pedesaan yang sebenarnya?
- 2) Apakah aspek penggunaan tanah untuk objek pajak produktif cukup layak dijadikan bahan pertimbangan dalam penyusunan informasi subjek pajak sektor pedesaan?

- 3) Bagaimana bentuk surat pemberitahuan objek pajak PBB sektor pedesaan yang lebih dapat diterima?

3. Tujuan

Laporan internship ini bertujuan untuk :

- 1) Menganalisis format data tanah subjek pajak yang berlaku sekarang serta mengidentifikasi kelemahannya.
- 2) Menganalisis aspek finansial tanah produktif di pedesaan sebagai bahan pertimbangan dalam menyusun data subjek pajak sehingga diperoleh tarif PBB sektor pedesaan yang benar-benar menjadi cerminan nilai riil ekonomi lahan.
- 3) Menghasilkan format informasi subjek PBB sektor pedesaan yang lebih riil utamanya untuk tanah-tanah produktif.

4. Metodologi Penelitian

A. Jenis dan Sumber Data

Dalam laporan internship ini hanya akan dianalisis satu jenis data, yaitu data sekunder yang berkaitan dengan kondisi di Kabupaten Kendal, Demak dan Kota Semarang. Sumber data berasal dari instansi terkait, Biro Pusat Statistik Jawa Tengah dan Kantor PBB Semarang.

B. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara memberikan daftar permintaan data yang diperlukan ke institusi terkait dan menelusur referensi-referensi yang dipandang perlu. Penelusuran data sekunder menyangkut :

- ❑ Perkembangan pertumbuhan PBB
- ❑ Kontribusi sektor pertanian khususnya sub sektor tanaman pangan terhadap Produk Domestik Regional Bruto
- ❑ Pertumbuhan produksi tanaman pangan tertentu dalam kurun waktu lima tahun terakhir
- ❑ Nilai finansial dari pertanian tanaman pangan

C. Teknik Pengolahan dan Analisa Data

Data yang telah dikumpulkan akan diolah sesuai dengan permasalahan yang muncul terdahulu. Selanjutnya data tersebut akan disusun dalam bentuk tabel untuk memudahkan dalam melakukan analisa dan juga membantu pembaca mengerti apa yang diinginkan dari laporan intership ini. Analisa data akan dilakukan dengan cara membandingkan antara peraturan yang berlaku serta kondisi faktual yang terjadi dilapangan. Perhitungan dalam analisa ini adalah dengan pendekatan kuantifikasi sederhana seperti teknik analisis proporsional dan prosentase.

5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan berpedoman pada petunjuk penyusunan laporan internsif yang diterbitkan oleh Program Studi Magister Manajemen Universitas Diponegoro, dengan susunan sebagai berikut :

- ❑ BAB I : Pada bab ini diuraikan tentang latar belakang dan tujuan dari tulisan ini, perumusan masalah, tujuan penelitian, metodologi penelitian yang dilakukan dan sistematika penulisan.

- ☑ BAB II : Landasan teoritis yang akan digunakan sebagai bahan untuk mendukung analisis data akan diuraikan dalam bab ini. Teori-teori yang dimuat adalah yang berkaitan dengan peran pajak dalam sistem perekonomian nasional, pelaksanaan perpajakan di Indonesia, prinsip umum perpajakan, dan aplikasi pajak bumi dan bangunan
- ☑ BAB III : Gambaran singkat tentang tugas pokok kantor PBB Semarang dan ruang lingkup wilayahnya akan diuraikan di Bab ini.
- ☑ BAB IV : Sebagaimana telah disebutkan dalam metodologi penelitian, perbandingan antara data yang ada dengan kondisi riil di lapangan akan disajikan dalam Bab ini. Dalam analisis data diharapkan dapat dijawab persoalan-persoalan yang muncul dan telah dirumuskan dalam perumusan masalah.
- ☑ BAB V : Dari rangkaian ulasan sejak Bab I sampai dengan Bab IV, akan diambil kesimpulan-kesimpulan dan saran-saran untuk perbaikan di waktu mendatang yang akan dimuat dalam bab ini. Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan laporan internship.

BAB II LANDASAN TEORI

1. Pajak Sebagai Elemen Utama Kemandirian Ekonomi Nasional

Sejak akhir tahun 1997, ekonomi Indonesia berada dalam krisis yang tidak pernah diperkirakan sebelumnya. Indonesia, yang pernah disebut-sebut sebagai negara yang mempunyai prospek kuat untuk masuk dalam kelompok ekonomi negara-negara Asia maju setelah Jepang, Korea Selatan, Singapura dan Taiwan, harus menghadapi kenyataan yang pahit karena gagal mengeliminasi *efek contingensi* kejatuhan mata uang Bath Thailand. Nilai rupiah yang terus terdepresiasi terhadap US dolar hingga 80 % dari nilai sebelum krisis ditambah struktur sektor industri yang sangat tergantung kepada bahan baku impor, membuat ekonomi kita menjadi terpuruk.

Sebelum krisis hebat melanda ekonomi Indonesia, pemerintah berulang kali memberitahu masyarakat tentang fundamental ekonomi yang masih kuat. Fundamental ekonomi yang dicirikan oleh indikator-indikator ekonomi makro seperti transaksi neraca berjalan, inflasi, tingkat suku bunga dan cadangan devisa, yang saat itu cukup stabil dan prospektif ternyata terbukti tidak mampu menghindarkan penularan krisis di negara kita. Akhirnya Indonesia tidak dapat lagi menghindar dari intervensi dana moneter internasional (IMF), Bank Dunia (WB), Bank Pembangunan Asia (ADB) agar krisis tidak berkepanjangan. Bahkan dengan rendah hati, Indonesia terpaksa menerima uluran tangan sejumlah negara yang ingin turut serta meringankan beban ekonomi Indonesia. IMF sepakat menyalurkan bantuan US\$ 23 milyar, sedangkan AS, Jepang, Australia, Singapura dan Malaysia secara bersama-sama sepakat memberi bantuan US\$ 18 milyar.

Bantuan luar negeri tersebut sudah barang tentu selain mendongkrak utang luar negeri, juga menuntut kesiediaan Indonesia untuk melakukan reformasi ekonomi. Sebagaimana digariskan oleh

IMF, Indonesia diminta untuk melakukan reformasi dalam empat bidang berikut. Pertama, reformasi sektor keuangan, melalui tindakan ini pemerintah diminta untuk meningkatkan kesehatan lembaga-lembaga keuangannya. Kredit macet sektor perbankan, yang akhir tahun 2000 diperkirakan akan mencapai 20 %, diharapkan dapat terus ditekan. Kedua, reformasi fiskal, pemerintah diharapkan dapat meningkatkan penerimaan negara dengan memanfaatkan segala potensi yang dimilikinya. Sedangkan di pihak lain, pengeluaran negara tidak hanya harus dihindarkan dari segala bentuk pemborosan dan pembocoran, tetapi harus benar-benar dapat dijamin efektivitasnya. Ketiga, reformasi moneter, langkah yang sangat mendesak dalam kebijakan ini adalah pengendalian hutang luar negeri. Dari sekitar US\$ 133 milyar utang luar negeri Indonesia, sektor swasta diperkirakan menyumbang sekitar US\$ 80 milyar. Berbeda dengan hutang pemerintah, hutang luar negeri swasta sebagian besar didasarkan pada tingkat suku bunga komersial dengan masa pelunasan jangka pendek. Terakhir, Keempat deregulasi sektor riil, pemerintah diminta menghapuskan proteksi dan monopoli guna mendorong terciptanya persaingan yang sehat.

Pasca paket bantuan itu, utang luar negeri Indonesia diperkirakan akan membengkak menjadi US\$ 176 milyar. *Debt service ratio* (DSR), yaitu perbandingan hutang luar negeri dengan nilai ekspor diperkirakan akan meningkat menjadi 40 % pada akhir tahun 2000, jauh diatas DSR tahun 1995 yang hanya 31 % (Revrison Baswir, 1999). Ketergantungan terhadap hutang luar negeri tampaknya telah menjadi budaya yang cukup kuat di kalangan birokrasi, yang diawali sejak mulai berdirinya pemerintahan orde baru.

Menurut Suseno T.W. (1997), sejak Pelita I hingga Pelita IV hutang luar negeri memegang peran yang sangat penting dalam pelaksanaan APBN dan pertumbuhannya cenderung terus meningkat dalam setiap tahun anggaran. Hutang luar negeri tersebut pada awalnya sangat dibutuhkan

untuk memicu pertumbuhan ekonomi Indonesia, karena pemerintah mempunyai peran yang dominan dalam *men-drive* pembangunan. Sehingga besarnya investasi pemerintah secara representatif sering menjadi cerminan dari pertumbuhan ekonomi.

Para ahli ekonomi, baik kelompok aliran Keynes maupun Adam Smith, hampir sepakat bahwa pemerintah mempunyai peran yang penting dalam memacu pertumbuhan ekonomi suatu negara. Selama pemerintahan orde baru, Suseno TW mencatat tiga faktor yang menjadi pemicu pertumbuhan ekonomi Indonesia, yaitu investasi pemerintah, dana dan investasi bank serta ekspor. Kontribusi ekspor Indonesia sebelum dasawarsa 90'an lebih berat andalannya kepada minyak bumi dan gas (migas). Meningkatnya tabungan pemerintah sebesar 76,8 %; 54,4 % dan 34,79 % masing-masing untuk Pelita I, II dan III disebabkan oleh meningkatnya nilai yang diperoleh dari ekspor migas. Namun, resesi ekonomi yang melanda negara-negara maju pada tahun 1982 telah menurunkan permintaan akan migas sehingga pada tahun 1984/85 s/d 1988/89, tabungan pemerintah menurun -9,49 % karena menurunnya perolehan devisa dari migas. Oleh karena itu, menjelang akhir dasawarsa 90'an, pemerintah melakukan deregulasi yang cukup revolusioner dengan memberikan kesempatan kepada swasta untuk lebih berperan serta dalam pembangunan dan juga menggerakkan penarikan pajak dan melakukan diversifikasi perpajakan secara intensif. Upaya ini terbukti memberikan dampak yang besar sehingga tabungan pemerintah meningkat sebesar 94,62 % pada TA. 1989/1990 yang sebagian besar disebabkan oleh meningkatnya jumlah pajak. Sehingga Suseno TW menyimpulkan bahwa upaya menarik pajak dalam negeri adalah cara terbaik untuk meningkatkan tabungan pemerintah. Uppal dan Sukanto Reksohadiprodjo (1999) mendapatkan bahwa perolehan pajak Indonesia (*taxes revenue*) Indonesia lebih rendah dibanding negara-negara Asia seperti Malaysia, Philipines, Thailand dan Korea Selatan. Revenue pajak dibandingkan GDP, Indonesia hanya 12 %, sementara Malaysia 20,2 %,

Korea Selatan 17,1 %, Philipina 16,2 % dan Thailand 16,9 %. Hal ini disebabkan tarif pajak dan kemampuan membayar pajak di Indonesia masih rendah.

Profesor Paul Baran dalam tulisannya yang berjudul "The Political Economy of Economic Growth" (dalam Jhingan, 1993) mengemukakan bahwa syarat utama bagi pembangunan ekonomi ialah bahwa proses pertumbuhannya harus bertumpu pada kemampuan perekonomian di dalam negeri. Hasrat untuk memperbaiki nasib dan prakarsa untuk menciptakan kemajuan material harus muncul dari warga negara itu sendiri. Pembangunan harus diprakarsai oleh negara dan tidak dapat dicangkokkan dari luar. Kekuatan luar seyogyanya merangsang dan membantu kekuatan nasional. Ia hanya bersifat membantu, tidak mengganti. Bantuan luar negeri hanya dapat mengawali dan merangsang pembangunan dan tidak untuk mempertahankannya. Semangat membangun harus datang dari dalam, dan tanpa itu prakarsa pembangunan akan terbuang percuma dan akan segera padam. Terlalu banyak tergantung pada bantuan luar negeri akan mematikan prakarsa pembangunan dan memberikan kebebasan pada investor asing untuk menguras sumber-sumber alam demi keuntungan mereka saja. Oleh karena itu, Profesor Baran berpendapat agar proses pertumbuhan ekonomi berumur panjang dan bersifat kumulatif, maka tidak boleh tidak kekuatan pembangunan harus berakar pada perekonomian dalam negeri. Dengan tepat Meier dan Baldwin (dalam Jhingan, M.L, 1993) menyatakan bahwa keinginan baru, motivasi baru, cara produksi baru, lembaga baru, harus diciptakan jika pendapatan nasional ingin ditingkatkan lebih cepat.

Pembangunan yang berakar pada perekonomian dalam negeri tidak dapat dipisahkan dari kemampuan bangsa dalam pembentukan modal. Ini adalah faktor paling penting dan strategis dalam proses pembangunan ekonomi, bahkan disebut sebagai kunci utama menuju pembangunan ekonomi. Menurut Prof. Lewis, sebagaimana dikutip oleh Jhingan (1993) tidak ada satu negara yang begitu miskin

sehingga tidak dapat menyisihkan tabungan sekitar 12 % dari pendapatannya, jika ia memang mau. Kemiskinan terbukti tidak pernah menghalangi suatu bangsa untuk melancarkan perang atau memboroskan sumber-sumbernya untuk kepentingan lain. Todaro (1999) mengatakan ada tiga tindakan yang dapat diambil untuk meningkatkan tabungan pemerintah, yaitu pajak, pembelanjaan defisit dan pinjaman. Pajak merupakan salah satu metode tabungan paksa paling potensial dan sumber utama yang sangat potensial bagi pembiayaan pembangunan, termasuk untuk mendukung kebijakan pengentasan kemiskinan. Akan tetapi pengenaan pajak harus dilakukan secara berhati-hati agar tidak meredam semangat menabung dan berinvestasi. Pengenaan pajak yang baru, peningkatan pajak yang ada dan penerapannya secara ketat akan menurunkan pendapatan *disposable* dan kemudian menurunkan konsumsi domestik. Aplikasi penarikan pajak diarahkan memenuhi tujuan dari pajak itu sendiri yaitu membatasi penggunaan tabungan ke jalur-jalur yang tidak produktif dan mengalihkannya ke kantong pemerintah demi pembentukan modal dan distribusi pendapatan.

2. Pertumbuhan Ekonomi Tinggi dan Telaah Perpajakan di Indonesia

Musgrave (1959) membagi kegiatan pemerintah ke dalam tiga bagian. Pertama adalah alokasi yaitu kegiatan yang meliputi berbagai jasa pemerintah untuk masyarakat dan dengan demikian menyertakan alokasi sumber-sumber daya ke dalam produksi daripada jasa-jasa dan bukannya ke dalam keluaran sektor swasta. Beberapa di antara jasa-jasa itu melulu berbentuk barang-barang umum (misalnya pertahanan dan keamanan); sebagian lain untuk eksternalitas (misalnya pendidikan), sebagian lagi disediakan pemerintah untuk menghindarkan monopoli pribadi dan ongkos mengumpulkan biaya-biaya (misalnya jalan-jalan raya). Kedua adalah kegiatan distribusi, termasuk distribusi kembali dari pendapatan; program-program kesejahteraan, struktur pajak progresif dan

sebagainya. Ketiga adalah kegiatan stabilisasi dan pertumbuhan, yaitu kegiatan yang ditujukan pada peningkatan stabilitas ekonomi dengan mengurangi pengangguran dan inflasi serta dengan mempengaruhi, apabila dianggap perlu, tingkat pertumbuhan ekonomi.

Peran pemerintah dalam pelaksanaan perpajakan berkaitan dengan tugas pemerintah di bidang alokasi dan distribusi. Alokasi memerlukan sumber daya untuk pembelanjaan pemerintah sedangkan distribusi mempunyai dimensi pembebanan pajak secara proporsional sesuai kemampuan masyarakat untuk mendukung program pembangunan yang mengarah pada distribusi kesejahteraan. Struktur pajak sangat mempengaruhi pola distribusi pendapatan. Dengan pajak progresif, akan terjadi redistribusi pendapatan dari golongan masyarakat ekonomi kuat ke arah masyarakat ekonomi lemah (Due dan Friedlaender, 1984).

Sejak akhir dasawarsa 1970-an telah tumbuh keinginan di kalangan teknokrat, ahli ekonomi dan para pelaksana politik untuk merubah paradigma pertumbuhan yang selama ini menjadi acuan mereka. Periode ini merupakan periode yang menjadi saksi utama berlangsungnya perubahan drastis atas persepsi pemerintah dan pihak swasta tentang hakekat kegiatan ekonomi. Banyak pihak di negara kaya maupun negara miskin tidak meyakini pertumbuhan ekonomi sebagai tujuan pembangunan nomor satu yang harus dikejar-kejar. Di negara-negara maju perhatian tercurah kuat dalam perbaikan lingkungan dan peningkatan kualitas hidup. Sementara di negara-negara miskin, perhatian tertokus pada dilema yang kompleks antara pertumbuhan versus distribusi pendapatan. Keduanya sama-sama penting, namun hampir sangat sulit diwujudkan secara bersamaan. Pengutamaan yang satu akan menuntut dikorbankannya yang lain. Pembangunan ekonomi mensyaratkan GNP yang tinggi dan untuk itu tingkat pertumbuhan yang lebih tinggi merupakan pilihan yang harus diambil. Namun yang menjadi masalah bukan hanya soal bagaimana caranya memacu

pertumbuhan, tetapi juga siap melakukan dan berhak menikmati hasilnya, kalangan elit kaya yang minoritas atautkah mayoritas rakyat yang miskin. Seandainya yang diberi wewenang itu adalah kelas elit yang kaya, maka mereka akan mampu memacu pertumbuhan dengan baik, hanya saja ketimpangan pendapatan dan kemiskinan absolut akan semakin parah. Tetapi jika yang dipilih adalah mayoritas miskin, segenap harus dibagi secara lebih merata dan hal ini kurang memungkinkan terpacunya GNP secara agregat atau nasional. Menurut Leibenstein dan Galenson (1955) teori-teori ekonomi yang menjadi referensi dalam program pembangunan pada umumnya tidak pernah menyinggung hubungan antara pertumbuhan ekonomi dan distribusi pendapatan, sebagian besar dari teori itu nampaknya memang mengisyaratkan bahwasanya distribusi pendapatan yang tidak merata merupakan sesuatu yang terpaksa dikorbankan demi memacu laju pertumbuhan ekonomi secara cepat. Konsep ini secara real dipraktekkan dan diterima oleh kalangan ekonom selama dasawarsa 1960-an dan awal dekade 1970-an serta pada tahun 1980-an yang merupakan indikasi bahwa masalah kemiskinan dan distribusi pendapatan tidak begitu menjadi perhatian utama mereka. Mereka tidak saja menganggap bahwa ketidakadilan pendapatan sebagai syarat yang pantas dikorbankan dalam rangka menggapai proses pertumbuhan ekonomi secara maksimum, namun juga mereka menganggap bahwa perhatian yang langsung ditujukan kepada pengentasan kemiskinan justru dianggap sebagai pendekatan yang gegabah. Asumsi dasar ekonomi yang sering dilontarkan dalam rangka menciptakan kesan bahwa ketimpangan pendapatan merupakan suatu kondisi sementara yang tak terelakan adalah bahwa akumulasi pendapatan perorangan dan perusahaan setinggi mungkin memang harus diciptakan demi terbentuknya formasi modal yang kuat guna merangsang investasi dan pertumbuhan ekonomi melalui suatu mekanisme yang diuraikan dalam konsep pertumbuhan model Harrod-Donnar (Holland, 1987).

Setidak-tidaknya terdapat empat alasan mengapa banyak ekonom pembangunan yang menilai bahwa argumen di atas tidak benar dan bahwa pemerataan pendapatan yang lebih adil dinegara-negara berkembang tidak dapat dinomorduakan (Ranis, 1977 dalam Todaro, 1998). Pertama, berdasarkan observasi sekilas yang ditunjang oleh data-data empiris, Ranis mendapatkan bahwa orang-orang kaya di dunia ketiga tidak dapat diharapkan kemampuan atau kesediaannya untuk menabung dan menanamkan modalnya di dalam perekonomian domestik. Yang terjadi justru sebaliknya, mereka boros dalam membelanjakan pendapatannya untuk barang-barang konsumtif dan juga karena alasan keamanan, mereka lebih suka menabung dan menginvestasikan uang atau hartanya di luar negeri. Kedua, rendahnya taraf pendapatan dan taraf hidup kaum miskin yang terwujud dalam bentuk kesehatan yang buruk, kurang makan dan gizi, pendidikan yang rendah yang justru keseluruhan itu akan menurunkan produktivitas ekonomi mereka dan pada akhirnya akan mengakibatkan rendahnya pertumbuhan ekonomi nasional secara keseluruhan. Ketiga, upaya untuk menaikkan pendapatan kelompok masyarakat miskin akan merangsang meningkatnya permintaan terhadap barang-barang produksi dalam negeri, seperti bahan makanan dan pakaian. Sementara itu golongan kaya cenderung membelanjakan tambahan penghasilan mereka pada barang-barang impor yang serba mewah. Jadi apabila yang menjadi tujuan adalah peningkatan tabungan dan investasi domestik maka menurut logika, yang harus lebih diperhatikan bukannya golongan elit atau kaya melainkan kalangan masyarakat kebanyakan. Keempat, dengan tercapainya distribusi pendapatan yang lebih adil, melalui upaya-upaya pengurangan kemiskinan masyarakat maka segera tercipta banyak insentif atau rangsangan-rangsangan materiil dan psikologis yang pada gilirannya akan menjadi perangsang pertumbuhan ekonomi.

Due dan Friedlander (1984) berpendapat bahwa pemerintah dapat mempengaruhi distribusi pendapatan dengan cara absolut melalui berbagai cara seperti perbaikan struktur pajak, program pengeluaran yang spesifik dan kebijaksanaan makro ekonomi untuk memajukan perkembangan dan tingkat pekerjaan yang penuh. Menurut Booth dan McCawley (1990) sistem perpajakan di Indonesia begitu ruwet sehingga memerlukan banyak tenaga pelaksana administrasi, meskipun jumlah pelaksana yang kompeten sangat terbatas. Mereka berpendapat bahwa sistem perpajakan di Indonesia memerlukan beberapa penyederhanaan agar dapat dilaksanakan secara efektif seperti yang telah dilakukan oleh beberapa negara maju. Hal lain yang menonjol dalam sistem perpajakan di Indonesia adalah keseimbangan yang timpang antara jumlah tenaga penaksir, pengumpul beberapa pajak tertentu dan hasil yang diperoleh bagi penerimaan negara. Selain itu, pungutan-pungutan tidak resmi terhadap berbagai transaksi perusahaan maupun perorangan masih banyak terjadi sehingga menambah beban pajak yang harus dibayar wajib pajak. Praktek tawar menawar pajak juga merupakan persoalan serius yang menimbulkan distorsi dalam sistem perpajakan di Indonesia disamping itu pemerintah juga terlalu mengabaikan sektor pertanian. Both dan McCawley lebih lanjut mengatakan bahwa pajak yang dikenakan untuk sektor pertanian hanyalah pajak ekspor dan ipeka (PPB-red). Kedua pajak ini besarnya hanya di bawah 10%.

Penerimaan pajak di Indonesia dipengaruhi oleh dua hal yaitu perluasan basis pajak dan perbaikan administrasi. Perluasan basis pajak dapat dilihat dari dua sudut yaitu pajak langsung dan tidak langsung. Menurut Arsyad Anwar, et.al (1992) pajak langsung adalah pajak yang dikenakan pada wajib pajak. Yang tergolong dalam jenis pajak ini antara lain adalah pajak pendapatan, pajak kekayaan dan pajak bumi dan bangunan. Pajak langsung cenderung akan meningkat jika pendapatan per kapita meningkat, karena :

- ☑ Ciri pajak langsung dimana baru dikenakan, jika melewati batas pendapatan tertentu. Kenaikan pendapatan per kapita akan meningkatkan jumlah wajib pajak baik perseorangan maupun perusahaan.
- ☑ Pajak langsung umumnya bersifat progresif yaitu tarifnya akan meningkat sejalan dengan batas pendapatan tertentu dan menyebabkan elastisitas lebih besar dari satu. Peningkatan pendapatan per kapita cenderung akan mendorong makin besarnya individu maupun unit usaha yang harus membayar pajak dengan tarif yang lebih besar.
- ☑ Penerimaan pajak langsung pada dasarnya merupakan fungsi dari perkembangan dunia usaha. Basis pajak langsung dikaitkan dengan perkembangan sumber penerimaan pendapatan masyarakat, yaitu gaji/upah, sewa, bunga dan keuntungan. Dengan semakin berkembangnya dunia usaha, perluasan jenis pajak juga semakin besar.

Pajak tak langsung mempunyai dua ciri dasar, yaitu dikenakan terhadap barang dan jasa yang diperdagangkan dan cenderung dikenakan terhadap barang bukan kebutuhan pokok. Peningkatan pendapatan per kapita akan menyebabkan pendapatan pajak tidak langsung meningkat dan bahkan pada awal pembangunan peranannya terhadap total penerimaan pemerintah cenderung lebih besar dibandingkan dengan pajak langsung. Peningkatan penerimaan pajak ini disebabkan karena :

- ☑ Peningkatan pendapatan per kapita akan mengubah struktur konsumsi masyarakat dari barang-barang kebutuhan pokok yang tidak tercakup sebagai objek pajak ke barang-barang kebutuhan non pokok. Sesuai dengan hukum Engel, elastisitas pendapatan untuk barang non pokok lebih besar dari satu, yang menyebabkan pertumbuhan pajak tidak langsung dari pemajakan barang-barang ini akan lebih cepat dari pertumbuhan pendapatannya sendiri.

- ❑ Proses pembangunan akan mendorong terjadinya spesialisasi yang pada gilirannya akan mendorong terjadinya perdagangan. Hal ini akan menyebabkan barang dan jasa yang diproduksi akan meningkat dan pada gilirannya akan menambah basis pajak.

Dalam hubungannya dengan perbaikan administrasi perpajakan, penerimaan negara dari sektor pajak akan lebih tinggi apabila terdapat perbaikan dalam administrasi perpajakan, dimana di masa datang orientasinya harus mengarah pada perolehan pajak pendapatan dan pajak yang melintasi batas negara.

3. Prinsip Umum Penetapan Pajak

Pajak pada dasarnya merupakan ekspresi tanggung jawab warga negara dalam pembangunan dan juga merupakan imbalan dari warga negara terhadap manfaat yang mereka peroleh dari produk-produk yang dihasilkan negara. Suatu negara mungkin tidak akan mampu untuk terus berdiri tanpa disertai kesadaran warga negaranya dalam membayar pajak. Satu hal yang disepakati dalam pengelolaan negara yang berpedoman pada demokrasi atau kekuasaan rakyat, adalah bahwa pembebanan pajak harus berlandaskan pada prinsip-prinsip yang bertujuan untuk mencapai keadilan. Meskipun tidak selalu berfungsi sebagai kendali, namun tujuan keadilan merupakan kriteria dasar untuk merancang struktur pajak (Suparmoko, 1996).

Menurut Adam Smith (dalam Harold Graves, 1959) ada empat prinsip yang harus diperhatikan dalam pengenaan pajak yaitu (1) prinsip kesamaan; bahwa beban pajak harus sesuai dengan kemampuan relatif dari setiap wajib pajak. Perbedaan dalam tingkat penghasilan harus digunakan sebagai dasar dalam distribusi beban pajak itu, sehingga bukan beban pajak dalam arti uang tetapi yang penting adalah beban riil dalam arti kepuasan yang hilang, (2) prinsip kepastian, pajak hendaknya tegas, jelas dan pasti bagi setiap wajib pajak sehingga mudah dimengerti oleh mereka dan juga akan

memudahkan administrasi pemerintah sendiri, (3) prinsip kecocokan/kelayakan, pajak jangan sampai terlalu menekan si wajib pajak agar supaya wajib pajak dengan suka hati membayar pajaknya, (4) prinsip ekonomi, pajak hendaknya menimbulkan kerugian yang minimal, jangan sampai biaya pemungutan lebih besar daripada jumlah penerimaan pajaknya.

Dalarn bukunya yang berjudul *Perpajakan*, Mardiasmo (1999) berpendapat bahwa keadilan harus menjadi essensi yang utama dalam menetapkan besaran yang harus dibayar seorang wajib pajak. Azas keadilan ini senantiasa berpedoman pada perundang-undangan maupun dalam praktek sehari-hari, karena keadilan itu sangat relatif. Keadilan berdasarkan hukum pajak adalah adil dalam Undang-Undang dan adil dalam pelaksanaannya. Menurut Mardiasmo, adil dalam Undang-Undang diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing, sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, pengurangan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak (Saat ini bernama Badan Penyelesaian Sengketa Pajak).

Ada dua aspek yang perlu dicermati dalam menentukan keadilan dalam pengenaan PBB yaitu progresifitas pajak dan diversifikasi NJOP dan NJKP. Hal lain adalah voluntary exchange yang juga sering tidak terjadi. Dengan dalih kepentingan umum, pemerintah sering kali dapat memaksa pemilik tanah untuk menjual tanahnya dengan ganti rugi yang ditetapkan secara sepihak, sesuai dengan kemampuan keuangan pemerintah. Dalam banyak kasus lain, ada pula sementara oknum swasta berupaya meningkatkan nilai tanah, melalui campur tangan dalam pembebasan tanah, bekerjasama dengan oknum pemerintah.

Dalam hal ini, yang paling diperlukan adalah ketegasan hukum, mengenai siapa yang seharusnya menetapkan istilah kepentingan umum. Idealnya, yang mengklasifikasikan sebuah

aktivitas sebagai kepentingan umum adalah lembaga yudikatif, bukannya lembaga eksekutif seperti yang terjadi selama ini. Selanjutnya, kompensasi pembebasan tanah seharusnya didasarkan pada nilai jual tanah yang riil dan wajar, serta mengabaikan untuk spekulatif yang biasanya justru dominan.

Kebijakan pemerintah dalam memperbaharui sistem perpajakan nasional atau tax reform mulai tahun 1985 yang lalu termasuk pembaharuan sistem pengenaan PBB, menimbulkan cukup banyak reaksi dari masyarakat, karena kenaikan pembayarannya yang cukup drastis. Dari segi pelaksanaan PBB, kenaikan tersebut dianggap konsekuensi logis dari pelaksanaan Undang-undang PBB No. 12 tahun 1985, yang mengaitkan pembayaran PBB dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Dalam hal ini, pemilik tanah yang nilai jualnya berkembang cepat, akan mengalami kenaikan pembayaran PBB dalam tingkat yang lebih cepat daripada kenaikan kemampuan mereka untuk membayar pajak.

Pada dasarnya, UU PBB tahun 1985 menganut prinsip kesederhanaan, dimana hanya ada satu tarif saja yang berlaku untuk setiap jenis tanah. Konsekuensi dari sistem ini adalah, ia tidak membedakan penggunaan tanah ; apakah berfungsi sebagai rumah tinggal, tanah pertanian, usaha pertokoan, atau lainnya. Prinsip ini dimaksudkan agar sistem PBB menjadi transparan, baik bagi petugas pajak maupun wajib pajak, sehingga tidak terjadi kebingungan pada pihak-pihak yang terkait.

Di sisi lain, PBB merupakan pajak kebendaan. Oleh karena itu, seperti halnya pajak kebendaan lainnya, jenis pajak ini tidak dapat secara langsung dikaitkan dengan keadaan ekonomi pemiliknya. Meskipun demikian ternyata dalam prakteknya PBB juga dapat bersifat sebagai pajak subyektif, terbukti adanya pemberian pengurangan hingga 75 % yang diberikan bagi kelompok masyarakat tertentu, seperti pensiunan. Selain itu, wajib Pajak PBB juga dapat mengajukan keberatan kepada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Ini menunjukkan makna keadilan masih tetap menjadi pertimbangan meskipun PBB merupakan pajak obyektif. Dalam tulisannya di harian nasional, Liberty

Pendiangan (*Kompas*, 9/8/1993), mengusulkan agar Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) dapat diterapkan secara progresif, dengan mendasarkan pada kenaikan NJOP. Kalau ini dapat diwujudkan, maka diharapkan dapat mengarah pada penentuan PBB yang lebih adil, yakni berdasarkan kemampuan riil masing-masing subyek atau wajib PBB.

UU PBB 1985 yang berlaku di Indonesia merupakan modifikasi karena didasari adanya perbedaan dari negara asalnya dari sistem property tax yang berlaku di Amerika Serikat. Walaupun demikian UU PBB 1985 merupakan sistem yang sangat sederhana, sehingga agak terlalu lama jauh meninggalkan prinsip keadilan.

4. Penetapan PBB Untuk Lahan Produktif : Sebuah Catatan Kritis

Pajak bumi dan bangunan adalah salah satu jenis pajak di Indonesia yang menurut Arsyad Anwar et.al (1992) potensinya belum tergarap secara maksimal. Realisasinya masih jauh di bawah seharusnya yang dapat dipungut. Peranan juru taksir pajak bumi dan bangunan sangat besar pengaruhnya terhadap realisasi penerimaan pajak terutama di kota-kota besar. Pajak ini penting dalam rangka memperlancar proses desentralisasi menuju otonomi daerah karena 90% dari pajak ini akan jatuh ke pemerintahan provinsi dan kabupaten. Perbaikan metode penaksiran tampaknya menjadi hal mendasar yang memerlukan prioritas untuk diperbaiki administrasinya.

Pajak bumi dan bangunan merupakan cara tertua untuk memperoleh pemasukan bagi pemerintah. Pada tahun 1979, sumbangan PBB di Amerika Serikat mencapai 74%, sekitar 80-90% di India, 75 % di Filipina, 31% di Korea dan 16% di Thailand. Meskipun peranannya berbeda-beda dari negara ke negara, pajak bumi dan bangunan tetap merupakan cara menghimpun dana yang paling diminati. Menurut Devas (1989) ada beberapa alasan yang mendasari hal tersebut, yaitu :

- ☑ Pemilik tanah menerima manfaat dari investasi pemerintah dalam layanan masyarakat dan prasarana, karena itu berdasarkan asas manfaat dalam keuangan negara, pemilik tanah wajib diminta membayar manfaat yang dinikmati.
- ☑ Pemilik tanah umumnya memiliki kemampuan membayar pajak yang tinggi karena kepemilikan tanah dapat dijadikan ukuran, meski agak kasar, mengenai kemampuan membayar pajak.
- ☑ Pajak bumi dan bangunan setidaknya-tidaknnya dalam sudut tata usaha sulit dilaksanakan dibandingkan dengan pajak pendapatan atau pajak-pajak lain karena obyek pajak tidak bergerak. Pemilikan sulit disembunyikan dan tanah bersangkutan dapat dijadikan jaminan selama wajib pajak belum memenuhi kewajibannya.
- ☑ Pajak bumi dan bangunan, jika dirancang dengan baik dapat menjadi sumber penerimaan yang besar, stabil dan elastis. Kadar elastisitas tergantung sampai seberapa jauh tanah bersangkutan dapat ditaksir dengan teratur dan dinilai menurut harga pasar yang berlaku.
- ☑ Pajak bumi dan bangunan dapat pula memperkuat pemerintah daerah, karena membuka peluang dasar pajak yang lebih luas bagi penerimaan pemerintah itu sendiri. Pajak bumi dan bangunan yang efektif akan menciptakan sumber penerimaan yang kuat bagi pemerintah daerah dan memperkecil kebutuhan akan bantuan dari pemerintah pusat.
- ☑ Pajak bumi dan bangunan juga dapat membantu mengurangi spekulasi tanah dan mendorong pemilik tanah menggunakan tanah miliknya sebaik-baiknya. Karena pajak yang terus dikenakan akan membuat beban bagi pemilik bila dibiarkan tidak bermanfaat.

Dalam UU 12/1985 dinyatakan bahwa dasar pengenaan PBB adalah nilai jual atas obyek pajak yang dimaksud, yang kemudian lebih umum dikenal sebagai nilai jual obyek pajak (NJOP).

NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga obyek lain yang sejenis atau nilai peroleh baru atau nilai pengganti. Penilai dari Direktorat PBB mempunyai tugas menyiapkan serta menetapkan nilai dari setiap obyek kena pajak berdasarkan nilai yang wajar yang terjadi pada tanggal tertentu. Dalam pelaksanaan tugas tersebut penilai (value) umumnya menggunakan tiga pendekatan agar diperoleh nilai wajar atas setiap obyek kena pajak, yaitu (1) pendekatan perbandingan data pasar, (2) pendekatan biaya, (3) pendekatan pendapatan. Menurut Astawa (1995) implementasi pendekatan penilaian tersebut sangat tergantung dengan ketersediaan data pasar properti, sehingga dalam penentuan NJOP terlebih dahulu harus dilakukan analisa data pasar, Penilai harus memahami bagaimana pasar properti itu bekerja, bagaimana kondisi umum lingkungan dimana properti tersebut berada, bagaimana kebijaksanaan pemerintah berkaitan dengan pengembangan wilayah dan pemanfaatan properti saat ini dan yang akan datang.

NJOP mempunyai kedudukan yang penting sebagai acuan dalam berbagai jenis kegiatan khususnya yang berkaitan dengan akurasi data objek pajak dan nilai jual objek pajak, terutama setelah diundangkannya UU No. 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Sehingga kegiatan pendaftaran, pendataan dan penilaian objek dan subjek pajak harus semakin ditingkatkan baik kualitas maupun kuantitasnya. Dengan demikian diharapkan akan tercipta pengenaan pajak yang adil dan merata, peningkatan realisasi potensi/pokok ketetapan, peningkatan tertib administrasi dan peningkatan penerimaan PBB serta dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada wajib pajak (Anon, 1998).

Ada dua substansi yang terpenting dalam penetapan tarif PBB yaitu nilai kegunaan dan luas tanah obyek pajak. Nilai kegunaan tersebut sangat dipengaruhi oleh kestrategisan lokasi, dan nilai

bangunan yang ada di atasnya serta prospek perkembangannya dimasa datang. Oleh karena itu untuk memudahkan dalam penilaian, suatu wilayah dibagi dalam zona-zona nilai tanah (ZNT) yang secara makro mengacu pada kecenderungan harga pasar yang terjadi dalam zona-zona tersebut. Penentuan harga pasar dilakukan berdasarkan data transaksi jual beli, data penawaran atau data hipotik. Penyesuaian nilai tanah yang umumnya dilakukan setiap tahun disamping dipengaruhi oleh ketiga data tersebut juga faktor inflasi. Untuk itu, Direktorat PBB menetapkan nilai penyesuaian dengan menambahkan 2 % - 10 % dari nilai transaksi per-1 Januari tahun sebelumnya.

Ketetapan ini secara substansial cukup relevan untuk perkotaan, namun kurang objektif bila dikenakan pada daerah pedesaan dimana tanahnya lebih berfungsi sebagai lahan produktif daripada lahan yang bernilai untuk transaksi. Budi Harjanto (1995) menilai bahwa NJOP yang sekarang ditetapkan kurang akurat untuk lahan-lahan pertanian karena tidak memperhatikan tentang potensi tanaman yang ada di atasnya. Padahal menurut Budi Harjanto faktor tersebut sangat esensial sifatnya dalam penetapan NJOP tanah pertanian.

Dari form SPOP yang berlaku, data yang ditampilkan memang tidak memvisualkan nilai ekonomi dari komoditas pertanian yang ada di atasnya. Sehingga tidak tertutup kemungkinan wajib pajak yang memiliki lahan sama namun produktivitasnya berbeda dikenakan PBB yang lebih besar. Dari sisi kemampuan membayar, terutama wajib bagi pajak yang rendah kemampuan membayarnya, pendekatan ini jelas tidak memenuhi prinsip keadilan. Kekeliruan ini diilustrasikan terhadap dua wajib pajak A dan B, dengan karakteristik kedua tanah seperti pada Tabel 1.

Pertimbangan produktivitas lahan menjadi urgen untuk dipertimbangkan dalam penetapan NJOP terutama bila melihat makin tingginya komersialisasi lahan pertanian di pedesaan yang dicerminkan dengan meningkatnya penggunaan teknologi, dan menguatnya komitmen pemerintah

dalam mengembangkan sektor pertanian sebagai sektor yang benar-benar strategis di masa mendatang. Collier *et al.* (1996) melakukan penelitian terhadap hasil-hasil pembangunan selama 25 tahun terakhir di daerah pedesaan Pulau Jawa. Mereka menemukan bahwa (1) pertanian di Jawa telah menjadi kegiatan yang sangat komersial bukan lagi subsistensi, (2) mekanisasi produksi padi telah menyebar keseluruh kawasan dataran Jawa dan (3) di sebagian besar desa-desa terdapat beragam kegiatan agrobisnis, selain industri kecil dan non pertanian. Desa-desa tersebut telah terjadi perubahan sosial ekonomi dan prasarana yang lebih besar yang telah mendukung perbaikan substansial dalam pendapatan dan kesejahteraan. Dengan demikian, sangatlah beralasan untuk membedakan komponen-komponen dalam penentuan NJOP di pedesaan (tanah produktif pertanian) dan di perkotaan (tanah produktif non pertanian).

Dalam posisi ini, arti bumi seperti dinyatakan dalam UU No. 12 tahun 1985 bahwa bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, perlu ditegaskan lebih rinci. Secara lebih umum pengertian bumi adalah sama dengan tanah. Definisi ini memberikan kemungkinan dan kesempatan yang lebih luas kepada obyek-obyek pajak untuk menghindar dari pajak atas potensi tanaman yang ditanam dengan alasan belum memberikan hasil. Di Malaysia, pengertian tanah dijelaskan secara rinci yaitu :

1. Permukaan bumi dan semua benda yang membentuk permukaan bumi
2. Tanah dibawah permukaan bumi dan semua yang ada di dalamnya
3. Semua tumbuhan dan lain-lain hasil alam, baik yang memerlukan atau tidak memerlukan penggunaan pekerja berkala untuk mengeluarkannya, baik yang ada di atas atau di bawah permukaan bumi.

4. Semua benda-benda yang berada di bumi atau melekat secara tetap pada benda yang berada di bumi, baik di atas maupun di bawah permukaan bumi.
5. Tanah yang diliputi dengan air.

Tabel 1. Ilustrasi pendapatan dua wajib pajak dengan karakteristik tanah berbeda

Karakteristik	Tanah milik A	Tanah milik B
– Luas tanah	– 10.000 m ²	– 10.000 m ²
– Lokasi (dari jalan utama)	– 200 m dari jalan utama	– 2 m dr jalan utama
– Rata-rata harga pasar per m ²	– Rp. 20.000	– Rp. 25.000
– Keadaan Pengairan	– Teknis	– ½ teknis
– Tingkat kesuburan	– Tinggi	– Tinggi
– Intensitas pertanaman dalam satu tahun pertanian	– 300 %	– 180 %
– Pola tanam yang dikembangkan dalam satu tahun pertanian	– padi-padi-palawija	– padi-padi-bero
– Rata-rata harga hasil pertanian	– Rp. 1000	– Rp. 600
– Perkiraan revenue per tahun	– Rp. 8.000.000/ha	– Rp. 4.500.000

Konsepsi tanah seperti di atas lebih memperjelas tentang makna PBB, tidak sekedar menghitung harga per meternya. Karena tidak tertutup kemungkinan harga hasil komoditas yang

berhasil dikeluarkan sebidang tanah bila dikapitalisasi dalam satu periode tertentu bisa bernilai lebih tinggi dari total harga tanah tersebut.

5. Beberapa Pendekatan Penilaian PBB

Sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994, maka dalam penentuan NJOP dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu :

- 1). Pendekatan Data Pasar (Market Data approach)
- 2). Pendekatan Biaya (Cost approach)
- 3). Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (Income approach)

Pendekatan data pasar dilakukan dengan cara membandingkan obyek pajak yang akan dinilai dengan obyek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan penyesuaian yang dipandang perlu. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli atau harga sewa yang wajar. Pendekatan data pasar terutama diterapkan untuk penentuan NJOP bumi, dan untuk obyek tertentu dapat juga dipergunakan untuk penentuan NJOP bangunan. Sedangkan pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan yaitu dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan baru obyek yang dinilai, dikurangi penyusutan. Perkiraan biaya dilakukan dengan cara menghitung biaya setiap komponen utama bangunan, material dan fasilitas lainnya.

Pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan dengan menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari obyek pajak yang dinilai dikurangi dengan

kekosongan, biaya operasi dan/hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan suatu tingkat kapitalisasi tertentu.

Pendekatan ini pada umumnya diterapkan untuk obyek-obyek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tempat rekreasi dan lain sebagainya. Dalam penentuan NJOP, penilaian berdasarkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dipakai juga sebagai alat penguji kepada nilai yang dihasilkan dengan pendekatan lainnya.

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak dan menyebar di seluruh Indonesia, sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan penilaian dilakukan dengan dua cara, yaitu :

- 1). Penilaian Massal ; Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang terdapat dalam setiap Zone Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap obyek pajak konstruksi umum dengan menggunakan program komputer (*Computer Assisted Valuation / CAV*).
- 2). Penilaian Individu ; Penilaian ini diterapkan untuk objek pajak yang bernilai tinggi atau obyek pajak tertentu, baik objek pajak khusus, ataupun obyek pajak umum yang telah dinilai dengan CAV namun hasilnya tidak mencerminkan nilai yang sebenarnya karena keterbatasan aplikasi program. Proses penilaiannya adalah dengan memperhitungkan seluruh karakteristik dari obyek pajak tersebut.

Pelaksanaan pendataan dilakukan dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP) dan Lampirannya (LSPOP), sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan

Lembar Kerja Obyek Khusus (LKOK) ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing obyek pajak. Proses perhitungan nilai didasarkan dengan menggunakan formulir penilaian sebagaimana dalam lampiran Buku Petunjuk Teknis Penilaian Obyek Khusus PBB atau dengan lembar khusus untuk obyek-obyek tertentu seperti jalan tol, bandar udara, pelabuhan laut, lapangan golf, pompa bensin dan lain-lain.

Dalam Pasal 9 (1) UU No.12 / 1994 disebutkan dalam rangka pendataan, Subyek pajak wajib mendaftarkan obyek pajak dan mengisi surat pemberitahuan obyek pajak (SPOP). Menurut pasal 4 (1) subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai satu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, mempunyai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan, subyek pajak tersebut dikenakan kewajiban membayar pajak dan menjadi wajib pajak menurut Undang-Undang no.12 tahun 1994 tersebut. Dengan demikian jelas terlihat bahwa yang menjadi subyek pajak tersebut bukan saja harus pemilik, tetapi dapat juga orang yang memperoleh manfaat (penyewa), atau orang yang menguasai atas bumi dan /atau bangunan.

6. Menetapkan NJOP

Nilai Jual Obyek pajak adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lainnya yang sejenis. Dengan demikian NJOP menganut pada konsep Nilai Pasar Wajar (Fair Market Value) yang dianalisis sesuai dengan data harga pasar melalui proses penyesuaian berdasarkan tehnik penilaian.

Khusus untuk penilaian tanah pada umumnya digunakan data pasar yang dianalisis dengan pendekatan perbandingan (*Comparable Approach*) , NJOP PBB dibentuk berdasarkan konsep

penilaian massal yang terwujud dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor : 523/KMK.04/1998 tanggal 18 Desember 1998, tentang Penentuan Klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak sebagai dasar pengenaan PBB.

Nilai Jual Obyek pajak atas bumi dikelompokkan sebanyak 100 (seratus) klas yang dibagi dalam dua kelompok yaitu :

- Kelompok A terdiri dari klas A,50 dengan penggolongan Nilai Jual kurang atau sama dengan Rp. 170,-/M2, sampai pada klas A,1 dengan nilai jual antara Rp. 3.000.000,- s/d Rp. 3.200.000 /M2 .
- Kelompok B terdiri dari klas B,50 dengan penggolongan Nilai Jual antara Rp. 3.200.000 s/d Rp. 3.550.000,-/m2 sampai pada klas B,1 dengan nilai jual antara Rp. 67.390.000,- s/d Rp. 69.700.000,-/m2

Setiap klas tanah terdiri dari klas terendah dan tertinggi, dan sebagai dasar untuk menghitung Pajak terhutang adalah nilai tengah dari range setiap klas tanah. Jadi jelas bahwa NJOP PBB adalah merupakan nilai rata-rata yang mencerminkan besarnya nilai obyek pajak dilokasi tertentu yang terbentuk dalam Zone Nilai Tanah (ZNT).

Dalam penentuan NJOP Bumi harga tanah yang diperlukan Kantor Pelayanan PBB sebagai sumber data (reference point system) adalah dari Notaris/PPAT, Camat, Lurah, iklan, media massa ataupun sumber-sumber lain seperti agen properti. Semua informasi harga jual yang diperoleh kemudian dianalisa dan diadakan penyesuaian-penyesuaian, baik penyesuaian waktu, lokasi, fisik, jenis transaksi dan sebagainya, kemudian dihitung Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dari himpunan harga jual tadi untuk mendapat Zona Nilai Tanah (ZNT). Hasil analisa harga jual yang diwujudkan menjadi Zona Nilai Tanah dimasukan dalam range yang telah ditetapkan Menteri Keuangan sebagaimana

tersebut diatas, sehingga didapatlah klasifikasi dan besarnya nilai jual obyek pajak disetiap lokasi.

Dalam penetapan PBB yang dijadikan bahan pertimbangan adalah :

- Data obyek pajak seperti : luas tanah, letak obyek pajak, nama dan alamat pemilik.
- Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang sudah ditetapkan sesuai dengan letak obyek.
- Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yaitu 40 % untuk obyek pajak perumahan dengan NJOP sama atau lebih besar dari Rp. 1 Milyar dan obyek pajak perkebunan dengan luas lahan sama atau diatas 25 Ha serta obyek pajak Kehutanan, sedangkan untuk obyek pajak lainnya diluar tersebut diatas NJKPnya ditetapkan sebesar 20%.
- Nilai Jual Obyek Pajak tidak kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 8 juta untuk setiap wajib pajak, apabila seorang wajib pajak mempunyai beberapa obyek pajak, yang di berikan NJOPTKP hanya salah satu obyek pajak yang nilainya terbesar.

Untuk menghitung ketetapan PBB seorang wajib pajak dapat dipakai rumusan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= \text{Tarip} \times 40 \% \text{ atau } 20 \% \text{ NJOP} \\ &= 0,5 \% \times 40 \% \text{ atau } 20 \% \text{ NJOP} \end{aligned}$$

Tahun pajak PBB adalah satu tahun takwin yaitu keadaan obyek per satu Januari, sehingga penetapan PBB diterbitkan secara massal pada awal tahun dengan produksi keluaran dalam bentuk Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). SPPT ini adalah sebagai dasar bagi wajib pajak untuk membayar PBB, akan tetapi apabila wajib pajak tidak melaksanakan pembayaran dalam tempo 6

(enam) bulan akan diterbitkan Surat Tagihan Pajak (STP) dan ditambah dengan denda 2 % setiap bulan atas keterlambatan dalam pembayaran.

BAB III

GAMBARAN UMUM KANTOR PELAYANAN PBB SEMARANG

1. Ruang Lingkup Wilayah Tugas Kantor Pelayanan PBB Semarang

Kantor Pelayanan PBB Semarang adalah sebuah instansi Pemerintah yang berada di lingkungan Departemen Keuangan Republik Indonesia, dalam struktur organisasi dibawah Direktorat Jenderal Pajak. Kantor Pelayanan PBB Semarang berada dalam kordinasi Kantor Wilayah VIII Direktorat Jenderal Pajak Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta. Daerah kerja Kantor Pelayanan PBB semarang meliputi Kota Semarang, Kabupaten Kendal dan Kabupaten Demak dengan jumlah wajib pajak sebanyak 1.464.000 dan pokok ketetapan PBB sebesar Rp. 34 milyar lebih.

Pada Tabel 2 disajikan data *coverage ratio* pengenaan PBB di tiga wilayah tersebut. Dari table 2 diketahui total luas wilayah yang berada di bawah administrasi Kantor Pelayanan PBB Semarang adalah 227.337 ha. Kabupaten Kendal merupakan daerah administrasi terluas, yaitu 100.227 ha, diikuti Kabupaten Demak seluas 89.743 ha dan Kota Semarang sebagai daerah tersempit dengan luas wilayah 37.367 ha. Total luas yang dapat dikenakan PBB adalah 195.970 ha atau 86,20% dari total luas wilayah. Sedangkan yang sudah dikenakan PBB seluas 187.967 ha atau 95,11%. Coverage ratio tertinggi di Kabupaten Kendal (97,52%), diikuti Demak (95,67%) dan urutan terakhir adalah Kota Semarang (92,16%). Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat Kendal dan Demak yang mayoritas adalah petani ternyata mempunyai tingkat kesadaran membayar PBB yang lebih tinggi dibanding wajib pajak Kota Semarang. Sementara itu beban PBB terhadap objek pajak berdasarkan rasio jumlah penduduk dan jumlah wajib pajak penduduk disajikan pada Tabel 3.

Berdasarkan rasio beban pajak baik dengan indikator per m², per penduduk atau pun per wajib pajak, wajib pajak Kota Semarang harus membayar 19,5 kali dan 18,4 kali masing-masing

dibandingkan dengan wajib pajak Kabupaten Kendal dan Demak. Ditinjau dari rasio beban pajak per penduduknya, WP kota Semarang membayar pajak 4,7 kali lebih besar dibandingkan WP Kendal dan 5,2 kali lebih besar dibandingkan Demak. Sedangkan menurut rasio per wajib pajak, WP Kota Semarang harus membayar 7,8 kali dan 7,5 kali lebih besar berturut-turut dibandingkan dengan beban yang harus dipikul oleh WP Kendal dan Demak.

Dalam pengenaan PBB obyek pajak dibagi ke dalam lima sektor pengenaan pajak, yaitu sektor-sektor pedesaan, perkotaan, perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Dari kelima sektor pengenaan tersebut diatas yang banyak terkait dengan lapisan masyarakat adalah obyek pajak sektor pedesaan dan perkotaan, setiap obyek pajak (tanah dan / atau bangunan) yang dimiliki, di kuasai dan atau dimanfaatkan oleh masyarakat adalah merupakan obyek pajak, kecuali untuk obyek-obyek yang dipergunakan untuk kepentingan umum dengan tidak mencari keuntungan bagi si pemiliknya.

Tabel 2. Coverage ratio pengenaan PBB di Kantor Pelayanan PBB Semarang

No.	Kabupaten/ Kota	Luas Wilayah (Ha)	Yang Dapat dikenakan	Yang sudah dikenakan	Coverage Ratio (%)
1.	Kota Semarang	37.367	31.045	28.610	92,16
2.	Kab. Kendal	100.227	85.192	83.075	97,52
3.	Kab. Demak	89.743	79.733	76.282	95,67
	Jumlah	227.337	195.970	187.967	95,11

Sumber . Kantor Pelayanan PBB Semarang, 1999.

Tabel 3. Ratio beban pajak per penduduk (WP/M2) di Kantor Pelayanan PBB Semarang

Data II	Luas dikenakan PBB (Ha)	Jumlah penduduk	Jumlah Wajib Pajak	Pokok Ketetapan (000)	Ratio Beban Pajak		
					Per M2	Per Penduduk	Per Wajib Pajak
Kt. Semarang	29.610	1.206.363	368.520	22.638.000	76,45	18.765,50	61.429,50
Kendal	83.075	819.729	412.950	3.248.640	3,91	3.963,07	7.866,91
Demak	74.733	854.358	379.690	3.091.860	4,14	3.618,92	8.143,12

Sumber : Kantor Pelayanan PBB Semarang, 1999

2. Tugas dan fungsi Kantor Pelayanan PBB Semarang

Tugas dan fungsi Kantor Pelayanan PBB Semarang diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.276/KMK.01/1989 tanggal 25 Maret 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja Direktorat Jenderal Pajak, yang antara lain mengatur juga tugas dan fungsi Kantor Pelayanan PBB dalam pasal 318 dan pasal 319 surat keputusan tersebut sebagai berikut :

- Pasal 318 menyebutkan bahwa : Kantor Pelayanan PBB mempunyai tugas melaksanakan kegiatan operasional Direktorat Jenderal Pajak dibidang Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Balik Nama Tanah dan Bangunan dalam daerah wewenngnya berdasarkan kebijaksanaan teknis yang ditetapkan Direktorat Jenderal Pajak.
- Pasal 319 menyebutkan bahwa untuk menyelenggarakan tugas tersebut (pada Pasal 318) Kantor Pelayanan PBB mempunyai fungsi :
 - a. Melakukan urusan pendataan obyek dan subyek pajak.
 - b. Melakukan urusan Penilaian dan klasifikasi obyek PBB
 - c. Melakukan urusan Penetapan PBB

- d. Melakukan urusan Penerimaan dan penagihan serta penyelesaian Keberatan PBB dan Bea Balik Nama tanah dan bangunan.
- e. Melakukan urusan penetapan Bea Balik Nama tanah dan bangunan serta mutasi tanah dan bangunan
- f. Melakukan urusan tata usaha, rumah tangga, kepegawaian dan keuangan.

Untuk tugas pemungutan PBB diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan RI No.1007/KMK.04/1985 tanggal 28 Desember 1985. Pelimpahan wewenang pemungutan ini tidak termasuk pemungutan PBB untuk wajib pajak Perkebunan, Kehutanan dan Pertambangan.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut kantor Pelayanan PBB Semarang didukung oleh sejumlah 85 PNS dan sejumlah orang tenaga honorer yang dikontrak sesuai dengan volume pekerjaan sehingga jumlah tenaga honorer tidak selalu tetap dan bergerak dinamis. Pada lampiran 1 disajikan data tentang struktur organisasi Kantor Pelayanan PBB Semarang. Berdasarkan struktur organisasi tersebut terlihat bahwa organisasi ini memang diarahkan untuk melakukan penetapan pajak dengan memperhatikan secara seksama keberatan-keberatan yang diajukan masyarakat sehingga terdapat seksi khusus yang menangani persoalan tersebut. Untuk mempermudah masyarakat mengakses data eksistensi propertinya, dalam kantor PBB Semarang juga terdapat seksi pengolahan data dan informasi. Dengan didukung oleh perlengkapan pengolahan yang serba komputer dalam status yang memadai, wajib pajak dapat dengan mudah memperoleh data atau pun mengajukan klarifikasi atas data yang telah diterimanya melalui Pelayanan Informasi Telepon. Secara umum operasional pelaksanaan tugas berpedoman pada petunjuk pelaksanaan yang diterbitkan oleh

Direktorat Jenderal Pajak atau dengan kata lain, Kantor Pelayanan PBB Semarang merupakan perpanjangan tangan dari Direktorat Jenderal Pajak atau Direktorat PBB. Sehingga mekanisme kerja dari kantor ini tidak berbeda dengan kantor sejenis di seluruh Indonesia.

Dalam pengenaan PBB salah satu kepercayaan yang diberikan kepada wajib pajak adalah mendaftarkan sendiri obyek pajak yang dikuasai/dimiliki/dimanfaatkan (*self assessment* dibidang pelaporan) ke Kantor Pelayanan PBB. Disamping kebijakan tersebut, Kantor PBB Semarang juga mengadakan kegiatan pendataan obyek dan subyek PBB. Ini dilakukan karena jumlah obyek pajak yang tersebar di wilayah kantor PBB Semarang cukup besar, dengan tingkat pendidikan dan pengetahuan wajib pajak yang sangat beragam serta belum seluruh wajib pajak dapat mendaftarkan obyek pajaknya. Diharapkan kegiatan yang dilakukan Kantor PBB Semarang akan membantu masyarakat untuk mengetahui proses besarnya PBB yang harus mereka bayarkan. Kegiatan pendataan ini dilaksanakan dengan 4 (empat) alternatif yang terangkum dalam program Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SismiOP) yaitu :

- Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP : Pendataan dengan alternatif ini hanya dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang pada umumnya belum / tidak mempunyai peta, merupakan daerah terpencil atau mempunyai potensi PBB relatif kecil. Cara penyampaian SPOP ini adalah dengan menyebarkannya langsung kepada wajib pajak dengan berpedoman pada sket/peta blok yang telah ada, sedangkan untuk daerah yang potensi PBBnya kecil, dapat mempergunakan SPOP kolektif.
- Identifikasi Obyek Pajak : Pendataan dengan alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah mempunyai peta garis/peta foto yang dapat menentukan posisi relatif obyek pajak tetapi tidak mempunyai data administrasi pembukuan PBB.

- Verifikasi data Obyek Pajak : Alternatif ini dapat dilaksanakan pada daerah/wilayah yang sudah punya peta garis/peta foto dan sudah mempunyai data administrasi PBB.
- Pengukuran bidang Obyek pajak : Alternatif ini dilaksanakan pada daerah/wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa / kelurahan atau peta garis/peta foto tetapi belum dapat digunakan untuk menentukan posisi relatif obyek pajak.

Dibidang Pelayanan, Kantor Pelayanan PBB Semarang dalam dua tahun terakhir telah melaksanakan 3 (tiga) Sistem Pelayanan dan satu sistem lagi akan dikembangkan mulai tahun anggaran 2000 ini. Adapun ketiga Sistem Pelayanan tersebut adalah :

1. Pelayanan Satu Tempat (PST) yaitu satu sistem pelayanan terpadu dari semua jenis pelayanan PBB yang dilaksanakan pada satu tempat.
2. Pelayanan PBB Keliling (PPK) atau lebih umum disebut dengan pelayanan jemput bola. Pelayanan ini ditujukan untuk wajib pajak yang berdomisili jauh dari Kantor Pelayanan PBB Semarang, seperti wajib pajak PBB di Kabupaten Kendal dan kabupaten Demak, dengan membawa semua perangkat keras (hardware) dan perangkat lunak (software), aparat PBB turun keliling ke Kecamatan-kecamatan atau Desa-desa dan memberi pelayanan PBB dengan menyelesaikan semua permasalahan dilapangan mulai dari pendaftaran obyek baru, mutasi, keberatan, pengurangan sampai kepada pembayaran.
3. Pelayanan Informasi Telepon (PIT), Sistem Pelayanan ini dimaksudkan untuk lebih memberi kemudahan bagi wajib pajak yang hanya ingin sekedar mengetahui informasi PBB, namun dapat juga secara otomatis informasi tersebut diminta melalui faximile.

Untuk memperoleh informasi telepon tersebut masyarakat dapat memutar Nomor telepon 561168, 561169, atau 561170 .

4. **Payment On Line Sistem (POS)**, sistem ini sedang dikembangkan dan direncanakan akan dimulai tahun anggaran 2000 ini, sistem ini dimaksudkan untuk mempermudah wajib pajak membayar PBB dan sekaligus mempercepat laporan penerimaan tiba di Kantor Pelayanan PBB. Dengan pelayanan POS tersebut wajib pajak dapat membayar pada bank-bank dimana saja yang telah termasuk dalam program POS tersebut, berbeda dengan sebelumnya, dimana wajib pajak harus membayar pada tempat-tempat pembayaran yang telah ditentukan dalam SPPT PBBnya.

BAB IV. ANALISA DATA

1. Analisis terhadap format identifikasi data tanah PBB

Dalam surat pemberitahuan objek pajak (selanjutnya disebut SPOP) yang diterbitkan Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan RI, tercantum format isian yang harus dilengkapi oleh wajib pajak tentang properti yang mereka miliki/kuasai atau dimanfaatkan. SPOP ini akan menjadi dasar bagi Kantor Pelayanan PBB untuk menentukan besarnya PBB yang harus dibayar wajib pajak. Dalam format SPOP tersebut tercantum hal-hal sebagai berikut :

- ☒ identifikasi untuk identitas wajib pajak, menyangkut data status WP atas propertinya dan alamat
- ☒ data luas dan jenis tanah
- ☒ Data bangunan, menyangkut jenis penggunaan, luas, kondisi, konstruksi, tahun dibangun, tahun direnovasi, jenis atap, jenis dinding, jenis lantai dan jenis langit-langit. Selain itu, fasilitas bangunan juga diidentifikasi, mulai ada-tidaknya AC, luas kolam renang, ada tidaknya pemadam kebakaran, dll.

Contoh blanko SPOP disajikan pada lampiran 2. Dari format SPOP tersebut terlihat adanya keinginan untuk mempotret secara lengkap keadaan bangunan beserta fasilitasnya. Hal ini disebabkan nilai bangunan sangat ditentukan oleh kualitas dan fasilitas yang dimiliki bangunan tersebut, sedangkan untuk kondisi tanah hanyalah untuk memastikan luas dan jenis tanah (menyangkut status penggunaannya, seperti tanah kosong, kavling siap bangun, tanah dan bangunan atau fasilitas umum) dan tidak mengakomodir data tanah untuk wilayah pedesaan seperti jenis penggunaan tanah, jenis tanaman, po-a tanam dll. sementara dalam format sekarang lokasi jauh lebih menentukan daripada

penggunaan tanah tersebut. Disamping itu dalam menentukan NJOP tanah, Kantor PBB mempunyai referensi yang cukup representatif dari nilai transaksi yang terjadi di daerah tersebut. Nilai transaksi ini berasal dari PPAT, Camat, Lurah, iklan, atau pun sumber-sumber lain seperti agen properti. Dengan demikian, pendekatan dalam penentuan NJOP tanah lebih ditentukan oleh pendekatan data pasar (market data approach).

Dalam penilaian NJOP tanah terdapat penyesuaian-penyesuaian terutama bila waktu transaksi terakhir di daerah zona nilai tanah (ZNT) dengan waktu pendataan terbaru terjadi *lag time* yang cukup panjang dan data yang terkumpul dari nilai transaksi lebih dari satu. Faktor-faktor penyesuaian tersebut adalah sebagai berikut :

- ☒ Waktu; nilai tanah akan berubah dari waktu ke waktu karena dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti inflasi. Perubahan nilai tanah tersebut cenderung meningkat. Sehingga perlu dibuat penyesuaian yang terus menerus dengan menambah prosentase antara 2% s/d 10% per tahun. Penyesuaian dilakukan dengan membandingkan waktu transaksi data dengan keadaan per 1 Januari.
- ☒ Jenis data yang diperoleh dapat berupa data transaksi jual beli, data penawaran, atau data hipotik. Yang perlu disesuaikan adalah data penawaran dan data hipotik, dimana harga penawaran biasanya lebih tinggi dari harga transaksi jual beli dan data hipotik lebih rendah dari transaksi jual beli. Untuk mendapatkan nilai tanah yang wajar, data yang digunakan adalah data transaksi jual beli yang wajar. Oleh karena itu, data harga penawaran perlu disesuaikan dengan mengurangi dalam prosentase 5% s/d 20%. Untuk data hipotik disesuaikan dengan menambahkan dalam prosentase 10% s/d 35%.

- ☑ Untuk ZNT yang tidak memiliki data harga jual tanah maka dapat mengacu kepada nilai indikasi rata-rata di ZNT lain yang terdekat dengan mempertimbangkan penggunaan dan luas tanah yang hampir sama serta lokasi objek pajak. Dalam pertimbangan tersebut terdapat penyesuaian nilai tanah dengan menambah atau mengurangi 2% s/d 15%.

Faktor-faktor penyesuaian tersebut disusun untuk mengantisipasi daerah-daerah dengan frekuensi transaksi tanah yang rendah serta kejujuran laporan dalam transaksi jual beli tanah.

Untuk tanah-tanah diperkotaan, dimana transaksi jual beli tanah dan bangunan terjadi jauh lebih dinamis dibandingkan tanah-tanah di pedesaan, ketentuan penyesuaian di atas tidak menjadi persoalan yang serius. Namun untuk tanah-tanah pedesaan dimana transaksi berjalan jauh lebih lambat bahkan cenderung statis dan tanahnya menjadi sumber penghidupan wajib pajak, maka penyesuaian dengan menetapkan angka tertentu atas dasar asumsi harga cenderung meningkat, misalnya dengan mengacu pada nilai inflasi, kurang relevan. Karena nilai inflasi di suatu wilayah belum tentu menggambarkan kondisi riil transaksi ekonomi barang dan uang di daerah tersebut, juga tanah di daerah pedesaan merupakan benda yang produktif artinya dalam satu tahun kalender dapat memberikan penghasilan kepada wajib pajak. Sementara tanah diperkotaan umumnya bukan merupakan tanah produktif dan tidak menjadi sumber penghasilan bagi wajib pajak terutama bila jenis penggunaannya untuk rumah tinggal. Dengan demikian penyesuaian nilai tanah tidak cukup memadai untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam penetapan nilai PBB sektor pedesaan.

Tanpa adanya pertimbangan produktivitas tanah sebagai indikator pembantu dalam menyusun ketetapan besaran nilai PBB, dan hanya mendasarkan pada nilai transaksi terakhir maka nilai ekonomi tanah sektor pedesaan akan jauh lebih rendah dibandingkan dengan nilai ekonomi tanah perkotaan yang keseimbangan permintaan dan penawaran sangat timpang. Seperti disajikan pada Tabel 3, nilai

jual tanah per m² di Kota Semarang 19,5 kali dan 18,7 kali lebih besar berturut-turut dibandingkan Kabupaten Kendal dan Demak. Dua kabupaten ini wilayahnya sangat didominasi oleh sektor pedesaan.

Pendekatan data pasar dalam menentukan NJOP tanah pada akhirnya mengabaikan hakekat tanah di pedesaan sebagai sumber pendapatan. Meskipun PBB merupakan pajak obyektif, artinya tidak memperdulikan kondisi wajib pajak, namun perlu disadari bahwa pertimbangan kemampuan pembayar pajak juga perlu menjadi faktor yang essential dalam memutuskan besaran PBB yang harus dibayar WP sektor pedesaan. Pertimbangan produktivitas tanah akan memberikan implikasi yang positif terhadap WP dalam memaksimalkan usaha pertaniannya dan secara otomatis memberikan kesempatan pada WP sektor pedesaan untuk lebih patuh membayar karena adanya dinamika besaran PBB yang disesuaikan dengan pendapatan. Prinsip keadilan dan juga distribusi pendapatan akan mewarnai penetapan PBB sektor pedesaan sebagaimana diilustrasikan pada Tabel 1 dalam bab II.

2. Analisis Finansial Lahan Sawah dan Korelasinya dengan PBB sektor Pedesaan

Pada Tabel 4 tercantum data luas lahan dan struktur prosentase penggunaannya yang menunjukkan cukup besarnya prosentase tanah sawah di Kabupaten Demak dan Kendal, sementara di Kota Semarang prosentasinya sangat kecil. Penetapan lahan sawah sebagai dasar analisis PBB sektor pedesaan, dengan padi sebagai komoditas utama yang dijadikan obyek analisis finansial, adalah atas dasar pertimbangan-pertimbangan berikut :

- ☒ pedesaan selalu identik dengan sumber daya alam berupa lahan pertanian, sumber air, hutan dan tenaga kerja (Umar Burhan, 1987)
- ☒ lahan pertanian yang paling dominan dan selalu memproduksi adalah sawah

- ☑ teknologi pertanian yang dikembangkan dilahan sawah sudah mengikuti teknologi pertanian modern
- ☑ orientasi usaha tani di lahan sawah umumnya berorientasi pasar
- ☑ fluktuasi harga produk (padi), dibandingkan komoditas pangan lainnya relatif stabil

Di Kabupaten Kendal, 28,68% luas tanahnya adalah sawah, sementara di Kabupaten Demak mencapai 57,90% dan di Kota Semarang hanya 11,18%. Lahan sawah terbagi dalam beberapa kelompok sesuai dengan sistem pengairannya, yaitu :

- ☑ sawah beririgasi teknis, yaitu sawah dengan sistem irigasi yang sudah permanen dan dibangun oleh pemerintah (Departemen Pekerjaan Umum). Sawah dengan katagori ini, sumber airnya cukup tersedia untuk diusahakan dalam satu tahun pertanian sehingga dapat ditanami padi lima kali dalam dua tahun.
- ☑ sawah beririgasi $\frac{1}{2}$ teknis, yaitu sawah dengan sistem irigasi yang 50% permanen dan sisanya semi permanen. Umumnya sawah seperti ini hanya dapat ditanami 2 kali dalam setahun, kecuali diimbangi dengan sistem pengairan pompanisasi dapat ditanam 5 kali dalam dua tahun.
- ☑ sawah irigasi sederhana adalah sawah yang sistem pengairannya dibangun oleh petani atau desa dan umumnya hanya dapat ditanami padi maksimal 2 kali dalam setahun. Karena sistem pengairannya belum berlangsung sempurna. Dalam perhitungan ini, sawah tadah hujan dikelompokkan ke dalam sawah irigasi sederhana.
- ☑ sawah yang tidak diusahakan dapat merupakan sawah teknis, $\frac{1}{2}$ teknis atau irigasi sederhana/tadah hujan, sawah tersebut tidak digunakan untuk usaha pertanian atau pun usaha non pertanian (bero).

Tab. 4. Luas lahan dan prosentase menurut penggunaannya

NO.	Kabupaten/Kota	Luas Lahan (ha)	Prosentase (%)
1.	Kt. Semarang		
	Sawah		11.18
	☑ Teknis	302	0.81
	☑ ½ teknis	501	1.34
	☑ irigasi sederhana/Tadah hujan	3.372	9.03
	☑ sementara tidak diusahakan	-	-
	Lahan Kering		
	☑ Bangunan/halaman	14.752	39.53
	☑ Tegal/kebun	8.577	22.98
	☑ Tambak	1.785	4.78
	☑ Lain-lain	7.227	19.37
	☑ Sementara tidak diusahakan	828	2.22
2.	Kendal		
	Sawah		28.68
	☑ Teknis	16.799	16.76
	☑ ½ teknis	2.430	2.42
	☑ irigasi sederhana/Tadah hujan	8.055	8
	☑ Tidak diusahakan	1.551	1.5
	Lahan Kering		
	☑ Bangunan/halaman	13.550	13.5
	☑ Tegal/kebun	22.103	22.05
	☑ Tambak	2.893	2.89
	☑ Lain-lain	32.842	32.77
3.	Demak		57.90
	☑ Teknis	15.680	17.47
	☑ ½ teknis	7.878	8.78
	☑ irigasi sederhana/Tadah hujan	28.332	31.57
	☑ Tidak diusahakan	76	0.08
	Lahan Kering		
	☑ Bangunan/halaman	13.148	14.65
	☑ Tegal/kebun	15.102	16.83
	☑ Tambak	4.658	5.19
	☑ Lain-lain	4.857	5.4

Sumber : BPS, 1998

Tabel 5. Realisasi Penerimaan PBB dari Th. 1995/1996 s/d 1999/2000

Kabupaten/ Kota	Sektor	Tahun Anggaran (Rp. 000)				
		1994/95	1995/96	1996/97	1997/98	1998/99
Kl. Semarang	-Target	12.035.540	14.221.540	16.055.710	16.502.160	18.095.495
	-Total	9.995.862	9.757.144	14.617.648	16.118.982	19.257.700
	-Pedesaan	1.009	0	0	0	0
	-% dari total	0,1	(0)	(0)	(0)	(0)
	-% dari target	0	0	0	0	0
	-Perkotaan	9.018.482	8.933.350	13.153.610	14.393.099	16.598.572
	-% dari Total	90,22	(91,55)	(89,98)	(89,29)	(86,19)
	-% dari target	83,16	68,63	89,08	97,49	103,20
	-Sektor lain *)	977.380	823.794	1.464.038	1.725.883	2.659.128
Kendal	-Target	2.710.940	3.252.961	3.854.445	4.223.200	5.115.355
	-Total	2.765.012	2.341.870	4.143.002	4.789.347	5.823.041
	-Pedesaan	1.372.519	711.896	2.174.539	2.313.712	2.397.760
	-% dari total	(49,6)	(30,39)	(52,48)	(48,30)	(41,17)
	-% dari target	116,71	50,85	125,07	110,18	101,83
	-Perkotaan	150.716	483.378	323.334	407.701	406.464
	-% dari total	(5,45)	(20,64)	57,88	(0,72)	(6,98)
	-% dari target	45,67	107,42	(7,80)	203,85	123,83
	-Sektor lain *)	1.241.777	1.146.596	1.645.129	2.067.934	3.018.817
Demak	-Target	2.974.188	2.685.649	3.152.062	3.506.505	4.465.350
	-Total	2.240.923	1.585.763	1.150.000	3.943.810	5.548.834
	-Pedesaan	1.419.533	709.642	1.714.103	1.923.749	2.129.803
	-% dari total	(63,34)	(44,75)	(149,05)	(48,77)	(38,38)
	-% dari target	90,94	48,67	94,67	114,24	112,55
	-Perkotaan	20.967	157.219	340.871	344.537	378.527
	-% dari total	(0,9)	(9,91)	(29,64)	(8,73)	(6,82)
	-% dari target	16,13	78,61	137,38	94,81	100,94
	-Sektor lain *)	800.423	718.902	1.198.531	1.675.524	3.040.504

Sumber : Kantor Pelayanan PBB Semarang, 2000

*) Sektor Pertambangan, Kehutanan dan Perkebunan

Pada Tabel 5 disajikan data tentang perolehan PBB untuk kelima sektor. Kontribusi PBB sektor pedesaan terhadap total PBB yang berhasil ditarik adalah 38,31% dan 48,86% masing-masing untuk Kabupaten Kendal dan Demak. Secara tidak langsung ini mengindikasikan bahwa struktur ekonomi kedua kabupaten tersebut sangat dipengaruhi oleh pertumbuhan pembangunan sektor pertanian. Hal ini terbukti dari kontribusi sektor pertanian terhadap produk domestik regional bruto kabupaten Demak mencapai 41,68%, dan 23,2% untuk kabupaten Kendal. Sementara di Kabupaten

Semarang, sektor pertanian hanya memberikan sumbangan 1,57% terhadap PDRB daerah tersebut (lihat Tabel 6).

Besarnya kontribusi PBB sektor pedesaan secara langsung merupakan potret dari prosentase lahan pertanian yang cukup luas melebihi angka 50% untuk Kabupaten Kendal dan Demak. Dengan demikian bila pendapatan asli daerah setempat (PADS) ingin ditingkatkan maka sektor yang pertama dilirik untuk mewujudkannya adalah sektor pertanian khususnya sub sektor tanaman bahan makan, yaitu sub sektor yang menghasilkan produk-produk konsumsi yang berasal dari tanaman pangan. Hasil tersebut berupa tanaman padi dan palawija, hortikultura buah dan sayuran.

Tabel 6. Kontribusi sektor pertanian dan sub sektor tanaman pangan terhadap produk domestik regional bruto (PDRB) di wilayah kantor PBB Semarang atas dasar harga berlaku, tahun 1996

NO.	KABUPATEN/KOTA	TOTAL PDRB (Rp. 000.000)	PERTANIAN (%)	TANAMAN BAHAN MAKANAN (%)
1.	Kota Semarang	6.398.228,49	1,57	0,82
2.	Kendal	1.978.990,53	23,20	12,64
3.	Demak	949.404,78	41,68	33,09

Sumber : BPS, 1998

Intensitas pertanian yaitu frekwensi tanam lahan sawah di Kabupaten Kendal rata-rata 220% per tahun, sedangkan di Kabupaten Demak adalah 232% per tahun (Dipertan Jateng, 1998). Pada Tabel 7 disajikan data luas panen, produksi dan produktivitas padi sawah di Kota Semarang.

Kabupaten Kendal dan Demak. Dari tabel 7 diketahui bahwa produksi padi sawah di Kabupaten Demak adalah dua kali lipat dari Kabupaten Kendal. Di Demak produksi padi mencapai 389.067 ton per tahun, sedangkan di Kabupaten Kendal 188.926 ton, sementara di Kota Semarang hanya 23.254 ton per tahun. Di Kabupaten Kendal, produktivitas padi sawah adalah 55,40 ku/ha, di Kabupaten Demak produktivitas lebih rendah yaitu hanya 45,07 ku/ha dibawah angka rata-rata produktivitas padi Jawa Tengah yang besarnya mencapai 51,82 ku/ha gabah kering panen. Demikian pula dengan Kota Semarang dimana produktivitasnya masih dibawah rata-rata Jawa Tengah, hanya mencapai 49,1 ku/ha (lebih rinci lihat Tabel 7).

Tabel 7. Keragaan produksi padi sawah di Semarang, Demak dan Kendal

Keragaan Padi Sawah	Kabupaten/Kota		
	Semarang	Demak	Kendal
- Luas Panen (ha)	4.736	86.317	34.100
- Produksi (ton)	23.254	389.067	188.926
- Produktivitas (ku/ha)	49,1	45,07	55,40

Nilai intensitas pertanaman menurut Dinas Pertanian Tanaman Pangan Porpinsi Jawa Tengah (laporan tahunan 1998, h 67) merupakan indikasi bahwa proses produksi usaha tani sudah dilakukan secara intensif dan menjadi sumber penghasilan yang cukup diandalkan oleh petani dan keluarganya. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Pusat Penelitian Kajian Pembangunan Lembaga Penelitian Universitas Diponegoro bekerjasama dengan Bank Indonesia Semarang pada tahun 1999 menunjukkan bahwa komoditas padi sangat potensial untuk dikembangkan karena rata-rata hasil

evaluasi finansial di Jawa Tengah menunjukkan bahwa ROI lebih besar dari tingkat suku bunga KUT (16%). Komoditas ini mempunyai ROI sebesar 49,8%. Pada Tabel 8 disajikan data tentang hasil evaluasi finansial di Kabupaten Demak dan Kendal.

Tabel 8, Hasil Evaluasi Finansial Tanaman Padi di Demak dan Kendal

Uraian	Kabupaten	
	Demak	Kendal
☑ Luas rata-rata (ha)	1,086	1,750
☑ Modal (Rp)	11.261.600	24.770.800
☑ Pendapatan (Rp)	18.020.000	30.857.000
☑ Biaya Operasi (Rp)	11.211.600	24.728.800
☑ Biaya Non Operasi (Rp)	207.440	132.220
☑ Penghasilan (Rp)	6.600.960	5.995.980
☑ ROI (%)	58,60	24,2
☑ Nilai ekonomi (Rp penghasilan/M2)	607,82	342,63
☑ Ratio beban pajak per-m2	4,14	3,91
☑ Ratio beban pajak dan nilai ekonomi (%)	0,68	1,14

Sumber : Sundarno, et.al. (1999)

Dari Tabel 8 diketahui bahwa nilai ekonomi sawah per m2 di Kabupaten Demak lebih besar dibandingkan dengan di Kabupaten Kendal. Ada tiga faktor yang mempengaruhi perbedaan nilai tersebut, yaitu proses produksi, harga produk dan upah tenaga kerja. Proses produksi dipengaruhi oleh tingkat kesuburan tanah, kelengkapan sistem pengairan, tingkat teknologi, tekanan lingkungan seperti jumlah curah hujan, dan tingkat serangan hama penyakit. Sedangkan harga produk sangat dipengaruhi oleh sistem pemasaran dan bagi hasil antara pemilik dengan penggarap.

Dari sudut pandang finansial, dibandingkan dengan petani Demak, proses produksi yang dilakukan petani Kendal relatif lebih baik. Hal ini dibuktikan dengan biaya operasi per m² yang lebih tinggi. Petani Kendal mengeluarkan biaya operasi per m² Rp. 1.413,07 (penghasilan dibagi dengan luas tanah), sedangkan petani Demak hanya mengeluarkan Rp. 1.032,38/m². Substansi lain yang dapat disimpulkan dari data finansial tersebut menunjukkan bahwa sawah yang lebih luas tidak selalu diikuti dengan penghasilan yang lebih tinggi karena banyak faktor yang mempengaruhinya. Ini berarti asumsi dalam satu ZNT, nilai per m² dianggap sama sehingga makin luas lahan (sawah) berarti nilai PBB akan makin besar terbukti tidak dapat diterima. Hal ini terutama bila sawah yang ada dalam satu ZNT mempunyai tingkat kesuburan dan sistem pengairan yang berbeda.

Dengan menggunakan tingkat penghasilan sebagai dasar perhitungan, diketahui bahwa petani Kabupaten Demak hanya membayar 0,68% dari nilai ekonomi yang diperolehnya untuk setiap m², sementara petani Kabupaten Kendal membayar PBB lebih besar yaitu 1,14%, di sisi lain penghasilan per m² petani Kendal lebih rendah. Berarti prinsip keadilan dalam pembayaran pajak tidak terpenuhi dan *ability to pay* dari wajib pajak tidak dijadikan pertimbangan. Akibatnya, terjadi ketimpangan dalam penilaian nilai beban pajak per m² yang harus dibayar wajib pajak.

Data pada Tabel 8 masih terbatas untuk satu musim tanam, sehingga nilai ekonominya belum mencerminkan periode waktu satu tahun, yaitu periode yang dijadikan dasar oleh Kantor PBB untuk menaksir nilai PBB wajib pajak. Sesuai dengan data dari Dipertan Jawa Tengah, intensitas pertanaman di kedua Kabupaten sudah mencapai 220% artinya dalam satu tahun kalender petani di kedua daerah tersebut menanam padi 2,2 kali. Dengan pertimbangan ini maka nilai ekonomi dan rasio beban pajak dalam satu tahun seharusnya menjadi seperti data di bawah ini :

- Kabupaten Demak

☑ Nilai ekonomi per m2 : $(6.600.960 \times 2,2)/10.860 = \text{Rp. } 1.337,21/\text{m}^2$

☑ Rasio beban pajak dan nilai ekonomi per m2 : $\text{Rp. } 4,14/\text{Rp. } 1.337,21 = 0,31\%$

- Kabupaten Kendal

☑ Nilai ekonomi per m2 : $(5.995.980 \times 2,2)/17.500 = \text{Rp. } 753,78/\text{m}^2$

☑ Rasio beban pajak dan nilai ekonomi per m2 : $\text{Rp. } 3,91 / \text{Rp. } 753,78 = 0,52\%$

Dari hasil perhitungan tersebut semakin jelas bahwa pemilik sawah di Kabupaten Demak dan Kendal hanya membayar PBB kurang dari 1% untuk setiap m2 dibandingkan dengan nilai ekonomi yang mereka peroleh dari penggunaan lahannya untuk usaha tani padi. Sementara dalam menaksir nilai tanah untuk menetapkan besarnya PBB, baik data hasil jual beli, penawaran ataupun hipotik penyesuaiannya di atas 5% dan penetapan tarifnya adalah 0,5% dari 20% nilai transaksi yang sudah disesuaikan. Ketimpangan nilai ini seharusnya tidak terjadi jika dalam kolom pendataan tanah yang digunakan untuk usaha pertanian secara detail menangkap apa yang diusahakan, tidak hanya terbatas pada luas dan jenis tanah. Disini terlihat bahwa pendekatan pasar sebagai cara untuk menetapkan PBB sektor pedesaan kurang relevan terutama pada lahan-lahan yang secara ekonomi memberikan kontribusi yang memadai terhadap pendapatan wajib pajak. Konsep yang menyebutkan bahwa PBB merupakan pajak obyektif sehingga tidak memperdulikan kondisi ekonomi wajib pajak patut dikaji kembali karena dalam kenyataanya perhitungan nilai jual objek pajak juga mempertimbangkan nilai inflasi yang nota bene merefleksikan kemampuan ekonomi wajib pajak.

3. Analisis bentuk SPOP PBB sektor pedesaan yang akseptabel

Sebagai tindak lanjut pasal 1(3) UU No. 12/1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 12/1994, maka dalam pelaksanaan penentuan NJOP dikenal tiga pendekatan penilaian, yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan kapitalisasi pendapatan. Model pendekatan tersebut sangat menentukan jenis informasi yang diinginkan. Dalam penetapan PBB, pendekatan data pasar digunakan untuk menaksir nilai tanah sedangkan pendekatan biaya digunakan untuk penilaian bangunan. Karena bangunan mempunyai karakteristik yang sangat berbeda dengan tanah, diantaranya bangunan mengenal penyusutan dan dalam satu zona nilai tanah, masing-masing bangunan mempunyai kualitas yang berbeda-beda dan dapat berubah seiring dengan kemampuan ekonomi wajib pajak.

Sedangkan pendekatan kapitalisasi pendapatan dilakukan untuk objek-objek komersial, yang dibangun untuk usaha/menghasilkan pendapatan seperti hotel, apartemen, gedung perkantoran yang disewakan, pelabuhan udara, pelabuhan laut, tempat rekreasi dan lain-lainnya. Pendekatan ini dilakukan dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan sewa/penjualan dalam satu tahun dari objek pajak yang dinilai, dikurangi dengan kekosongan, biaya operasi dan atau hak pengusaha. Selanjutnya dikapitalisasikan dengan tingkat kapitalisasi tertentu.

Dari tiga pendekatan tersebut, khusus untuk bangunan pendekatannya dapat menggunakan pendekatan biaya atau pun pendekatan kapitalisasi pendapatan tergantung dari fungsi bangunan tersebut apakah untuk usaha atau untuk kegiatan pemukiman. Sedangkan untuk menentukan nilai bumi atau tanah, hanya digunakan satu pendekatan yaitu pendekatan data pasar.

Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli tanah atau harga sewa yang wajar. Sesuai dengan analisis finansial, pendekatan data

pasar untuk NJOP bumi sektor pedesaan yang produktif atau memberikan hasil kepada wajib pajak dan hasilnya dapat diproyeksikan dalam kurun waktu satu tahun ke depan kurang dapat diterima. Karena penetapan NJOP berdasarkan transaksi jual beli, hipotik atau pun penawaran, nilai yang diperoleh menjadi sangat kecil dan asumsi yang digunakan sama untuk karakteristik tanah dengan produktivitas serta aksesibilitas terhadap pasar yang berbeda. Dalam konteks ini, pendekatan data pasar untuk NJOP bumi hanya dapat diterima untuk tanah yang tidak diusahakan. Sedangkan untuk NJOP bumi yang produktif lebih tepat digunakan pendekatan kapitalisasi pendapatan karena unsur-unsur untuk menggunakan pendekatan ini relatif terpenuhi yaitu adanya usaha di atas tanah tersebut dan usaha itu memberikan hasil terhadap wajib pajak serta dapat diproyeksikan nilainya dalam kurun waktu satu tahun ke depan.

Dengan demikian, output data tanah yang perlu diinformasikan dalam SPOP sehingga dapat digunakan secara aktual untuk menaksir NJOP bumi pedesaan yang produktif tidak hanya menginformasikan tentang luas dan sifat dari tanah tersebut tetapi juga menyangkut hal-hal sebagai berikut :

- ☒ Data tanah : harus dapat memberikan gambaran tentang luas tanah, jenis penggunaan tanah, pola tanam dalam satu tahun, sistem pengairan dan jarak dari jalan
- ☒ Data produksi dan biaya : harus dapat memberikan gambaran tentang estimasi produksi, biaya operasi atau biaya usaha tani tanaman yang ada di atasnya meliputi biaya penyediaan sarana produksi seperti pupuk, bibit, dan tenaga kerja. Data tersebut terbagi dalam masing-masing musim tanam terutama untuk tanaman yang bersifat musiman seperti padi, jagung, kedelai atau kacang-kacangan, sayuran dan tanaman bunga-bunga.

- ☑ Data keterangan lain : dalam kolom data keterangan lain harus dimungkinkan untuk menggambarkan cara penjualan (ditebaskan atau dijual langsung ke pasar), harga tahun sebelumnya dan harga patokan pemerintah untuk gabah atau beras.

Format isian dengan kelompok data diatas disajikan pada format sebagaimana tercantum dalam formulir modifikasi tentatif pada lampiran 3. Dengan format ini diharapkan akan diperoleh taksiran NJOP bumi produktif PBB sektor pedesaan yang lebih mencerminkan kondisi nilai ekonomi tanah tersebut. Karena pada kenyataannya tanah sawah di pedesaan dengan sistem irigasi teknis selalu ditawarkan lebih mahal daripada tanah tegalan atau kebun meskipun lokasinya lebih strategis dibandingkan dengan sawah tersebut.

4. Implikasi Strategis Bagi Wajib Pajak

Membayar pajak, termasuk PBB, adalah salah satu bentuk partisipasi warganegara dalam pembangunan, juga sebagai bentuk pendidikan dari negara terhadap kelangsungan kehidupan berbangsa dan bernegara. Penggunaan pendekatan dalam menentukan NJOP tanah pedesaan akan memberikan banyak implikasi strategis bagi wajib pajak. Dengan pendekatan tersebut, maka format isian SPOP akan mengalami penyesuaian. Data yang dicantumkan tidak hanya luas dan jenis tanah saja tetapi juga analisa biaya usaha tani. Hal ini akan mengkondisikan petani untuk selalu mencatat biaya usaha taninya yang selama ini jarang mereka lakukan.

Wajib Pajak yang terbiasa melakukan pencatatan usaha tani akan terus memperbaiki penerapan teknologinya agar biaya usaha tani makin efisien dan keuntungan usaha bertambah besar. Secara tidak langsung, kondisi tersebut memberikan suatu tambahan wawasan dalam menumbuhkan jiwa kewirausahaan kepada wajib pajak yang selama ini sangat gencar disosialisasikan pemerintah.

Sosialisasi kewirausahaan atau pengembangan wawasan agribisnis di tingkat usaha tani merupakan salah satu upaya pemerintah di dalam meningkatkan pendapatan petani. Kebijakan ini diharapkan akan merangsang petani untuk mempertimbangkan aspek-aspek ekonomis dalam usaha tani mereka sehingga mereka dapat menentukan secara lebih tepat tanaman apa yang layak dikembangkan, kapan waktu yang tepat untuk menanam, dan teknologi apa saja yang perlu diintervensikan agar produksi yang mereka targetkan dapat dicapai. Pendekatan rekapitalisasi pendapatan juga secara tidak langsung akan merangsang wajib pajak untuk memanfaatkan lahan-lahannya secara optimal dan tidak membiarkan lahan mereka diberokan. Kondisi-kondisi ini secara makro akan mendorong produksi pertanian lebih baik lagi yang pada gilirannya akan mempercepat terwujudnya swasembada pangan dalam arti luas.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Dari uraian yang telah dipaparkan dalam bab sebelumnya dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Kontribusi PBB sektor pedesaan terhadap total PBB adalah 38,31% dan 48,86% masing-masing untuk Kabupaten Kendal dan Demak dan 0% untuk Kota Semarang. Hal ini didukung kontribusi sektor pertanian terhadap produk domestik regional bruto (PDRB) di kabupaten Demak mencapai 41,68%, dan 23,2% untuk kabupaten Kendal. Sementara di Kota Semarang kontribusinya hanya 1,57%.
- 2) Data identifikasi tanah yang tersedia dalam SPOP PBB yang saat ini berlaku kurang relevan untuk digunakan sebagai alat menaksir NJOP bumi produktif di pedesaan dan belum mencerminkan nilai tanah yang sesungguhnya terutama bila dilihat dari sudut nilai ekonomi tanah produktif.
- 3) Berdasarkan evaluasi finansial, beban pajak per m² yang ditanggung oleh petani padi Kabupaten Demak dan Kendal masing-masing hanya 0,31% dan 0,52% dari nilai ekonomi yang diperoleh wajib pajak (petani) dalam satu tahun perhitungan PBB.
- 4) Faktor penggunaan tanah untuk objek pajak bumi yang produktif cukup layak dijadikan bahan pertimbangan dalam penyusunan informasi subjek pajak sektor pedesaan karena nilai ekonomi yang diperoleh per m² sangat besar dibandingkan dengan beban pajak yang harus mereka bayar untuk setiap m².
- 5) Format isian surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) PBB belum melampirkan secara khusus data tentang PBB sektor pedesaan untuk bumi yang produktif.

2. Saran-saran

Sesuai dengan semangat untuk membangun dengan kekuatan sendiri, penetapan PBB untuk setiap objek pajak harus dinilai secara lebih rasional, memenuhi prinsip-prinsip keadilan dan kemampuan untuk membayar, maka untuk menaksir NJOP PBB sektor pedesaan untuk bumi yang produktif disarankan :

- 1) Penaksiran NJOP untuk PBB sektor pedesaan bumi yang produktif agar digunakan pendekatan kapitalisasi pendapatan sehingga nilai NJOP-nya akan mencerminkan nilai ekonomi bumi produktif tersebut yang sebenarnya.
- 2) Data yang tersedia dalam format SPOP PBB perlu dilengkapi lampiran khusus untuk PBB sektor pedesaan bumi yang produktif yang mampu menginformasikan tentang luas dan jenis tanah, pola tanam produksi, biaya produksi dan keterangan lain yang dianggap perlu.
- 3) Mengintegrasikan program penilaian form isian NJOP dalam program penyuluhan pembangunan pertanian yang mengarah pada upaya peningkatan wawasan petani dalam manajemen usaha tani ke tingkat yang lebih profesional.
- 4) Mendorong petani sebagai wajib pajak untuk mengintensifkan produktivitas lahannya sesuai dengan potensinya.

DAFTAR PUSTAKA

1. Anonymous, Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. KEP-04/PJ.6/1998 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, Pendataan dan Penilaian Objek dan Subjek Pajak Bumi dan Bangunan dalam Rangka Pembentukan atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak, Departemen Keuangan RI Direktorat Jenderal Pajak, Direktorat Pajak Bumi dan Bangunan, Jakarta, 1998.
2. Arsyad Anwar, Faisal H. Basri, dan Mohamad Iksan, Sektor Pemerintah (dalam buku Prospek Ekonomi Indonesia Jangka Pendek dan Sumber Pembiayaan Pembangunan, oleh Arsyad Anwar, Iwan J. Azis dan Faisal H. Basri), Gramedia, 1992, h. 49-71.
3. Astawa, Anak Agung Gde, Analisa Data Pasar Properti Dalam Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan, Majalah Valuestate-Media Informasi dan Komunikasi Penilai PBB, Direktorat PBB-Jakarta, Vol. 003 April 1995, hal 5-7.
4. Budi Harjanto, Penggunaan Metode Biaya dan Metode Pendapatan Serta Kritik Dalam Penentuan NJOP atas Obyek Pertanian, Majalah Valuestate-Media Informasi dan Komunikasi Penilai PBB, Direktorat PBB-Jakarta, Vol. 003 April 1995, hal 8-14.
5. Booth, A., dan McCawley, P. Kebijakan Fiskal-Ekonomi Orde Baru, Cetakan Kelima, LP3ES, Jakarta, 1990, h. 1177-187.
6. Collier, William L, et.al. Pendekatan Baru Dalam Pembangunan Pedesaan di Jawa, Kajian Pedesaan Selama Dua Puluh Lima Tahun, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1996, h. 26-27.
7. Devas, Nick., Binder, Brian., Booth Anne., Davey Kenneth dan Kelly. Roy., Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia, UI-Press, Jakarta, h. 118-120
8. Due, John F., and Friedlander, Keuangan Negara-Perekonomian Sektor Publik, terjemahan Indonesia, diterjemahkan oleh Ellen Gunawan dan Rudy Sitompul, Erlangga, Jakarta, 1984, h. 122-127
9. Harold Graves, Financing Government, Henry Halt and Company Inc. New York, 1959, h. 11-15.
10. Holland, Stuard, The Global Economy, From Maeso to Macroeconomics, George Weidenfield and Nicolson Ltd, London, 1987, h. 98-99.
11. Jhingan, M.L. Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan, Cetakan keempat, RajaGrafindo, Jakarta, 1993, h. 53-55.

12. Leibenstein, Harvey dan Walter, Galenson., "Investment Criteria, Produktivity and Economic Development", *Quarterly Journal of Economic*, Agustus 1995, h. 343-370
13. Musgrave, Richard., *The Teory of Public Finance*, Mc. Graw-Hill, New York, 1959, h. 327.
14. Revarisond Baswir, *Dilema Kapitalisme Perkoncoan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999, h. 43-48.
15. Sundarso, Drs, SU, et.al. Final Report Identifikasi Pengembangan Komoditi Unggulan Pertanian, Kerjasama Bank Indonesia Semarang dengan Pusat Penelitian Kajian Pembangunan Lembaga Penelitian Universitas Diponegoro, Semarang, 1999, h. 350-352.
16. Suseno Triyogo Widodo, Drs, MS, *Perekonomian Indonesia*, Kanisius, Yogyakarta, Cetakan ke-5, 1997, h. 26-28
17. Suparmoko, MA Phd, Drs. *Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek*, cetakan ke enam, BPFE-Yogyakarta, 1996, h. 20-21.
18. Todaro, Michael, P. *Pembangunan Ekonomi di Dunia. Ketiga*, Cetakan Kedua, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1999, h. 124-125.
19. Umar Burhan, *Pembangunan Pedesaan Dalam Konteks Pembangunan Nasional*, tulisan dalam buku *Pembangunan Ekonomi Pedesaan*, disunting oleh Hadi Prayitno, BPFE-Yogyakarta, 1987, h. 7.
20. Uppal, J.S. and Sukanto Reksohadiprodjo, "Raising Revenue Taxes Hikes", *Jakarta Post*, 27-10-1999, h.4.